

COMMENT LOUER UNE MAISON AU PARAGUAY :

COMMENT LOUER UNE MAISON AU PARAGUAY : CONSEILS BASÉS SUR MON EXPÉRIENCE

Je vous partage ici mon témoignage personnel sur comment louer une maison au Paraguay, en espérant que cela vous aide à mieux comprendre les réalités locales avant de vous lancer. Si vous voulez rajouter ou modifier certains passages, vous êtes les bienvenus.

LOUER UNE MAISON AU PARAGUAY : CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT DE COMMENCER

Bonne nouvelle : louer une maison au Paraguay est simple, accessible, et ne nécessite pas de démarches administratives compliquées. Contrairement à d'autres pays, il n'est pas obligatoire d'avoir une cédula paraguayenne (carte d'identité locale) pour signer un contrat de location. Un simple passeport suffit, même si vous êtes étranger et sans statut de résident.

Dans la pratique, les formalités sont souples et les conditions varient selon le propriétaire : certains demandent un contrat formel signé chez un Escribano (notaire), d'autres se contentent d'un accord verbal ou d'un simple reçu mensuel. Mais dans tous les cas, aucune autorité ne vous demandera un visa, un permis spécial, ni un statut légal particulier pour louer une maison.

Cette souplesse peut être un avantage pour s'installer rapidement, mais elle implique aussi de faire preuve de prudence : bien vérifier les conditions, l'état du logement, et les accords pris dès le départ est essentiel pour éviter les mauvaises surprises.

LOUER AVANT D'ACHETER : UNE ÉTAPE INDISPENSABLE

La première chose que je tiens à dire à tout le monde, c'est qu'au Paraguay, il est absolument essentiel de louer une maison pendant au moins un an avant d'envisager un achat. Pourquoi ? Parce que cela vous permettra de :

Comprendre le pays en profondeur

Observer les dynamiques locales, les habitudes, les saisons, les réalités administratives

Appréhender les subtilités de la vie quotidienne paraguayenne, souvent très différentes de ce qu'on peut imaginer de l'extérieur

ACHETER UN TERRAIN : BIEN PLUS COMPLEXE QU'IL N'Y PARAÎT

Acheter un terrain au Paraguay, ce n'est pas compliqué en soi. Mais pour la paperasse, là ça devient plus complexe pour que le terrain soit à votre nom et que vous ayez l'acte de propriété.

Mais le plus difficile, c'est tout ce qui entoure cet achat :

Choisir le bon endroit, en fonction de votre mode de vie, de vos objectifs, de la sécurité, de l'accès aux services

Comprendre le voisinage, les relations locales, les éventuels conflits ou litiges

Évaluer la viabilité de vos projets sur place : business, vie familiale, tranquillité, etc.

PROXIMITÉ ET LOGISTIQUE : UN CRITÈRE SOUVENT SOUS-ESTIMÉ

Il est aussi crucial que l'endroit que vous louez (et peut-être achèterez plus tard) soit proche de là où vous comptez travailler, faire vos courses, ou développer une activité. Le Paraguay peut sembler petit, mais les distances et les routes peuvent vite devenir un facteur contraignant au quotidien.

Les loyers varient énormément. On trouve des locations entre 300 000 guaranis et 2 000 dollars, généralement dans des barrios populaires et bruyants, ou à l'opposé, des logements destinés aux touristes ou aux expatriés dans des barrios cerrados (quartiers fermés sécurisés), avec gardiens, dépendances, jardin, piscine, etc. Mais les prix peuvent alors grimper très haut.

Il est donc essentiel de réfléchir à son mode de vie, à ses priorités, et à son budget avant de choisir où s'installer.

COMBIEN COÛTE UNE MAISON EN LOCATION AU PARAGUAY ? TROIS GAMMES PRINCIPALES

Les prix des locations varient énormément selon la région, le type de logement et les prestations offertes. On peut globalement distinguer trois grandes catégories de maisons à louer :

Maisons populaires (300 000 à 500 000 PYG/mois) : maisons simples, souvent situées dans des zones rurales reculées ou dans des quartiers très populaires, souvent bruyants la nuit, offrant un confort minimal (pas de climatisation, toiture en tôle, donc bruyants en cas de pluie), et eau de puits, routes non pavées, etc.

Maisons de gamme moyenne (1 500 000 à 2 500 000 PYG/mois) : 2 à 3 chambres, climatiseur(s), cour ou terrain, quartiers agréables, proches des écoles ou commerces.

Maisons haut de gamme (à partir de 3 000 000 PYG/mois) : pour expatriés ou classes aisées, souvent dans des quartiers sécurisés, avec jardin, piscine, gardien, construction récente ou rénovée, proches d'écoles privées ou zones commerciales.

À Asunción ou dans certaines zones très demandées, les prix sont souvent en USD, avec des loyers entre 500 et 2 000 USD/mois pour les logements haut de gamme.

CHARGES LOCATIVES AU PARAGUAY : CE QU'IL FAUT SAVOIR

Les charges ne sont généralement pas incluses dans le loyer. Il faut donc clarifier dès le début :

Eau (agua) : parfois incluse (zones rurales, puits ou réseau privé)

Électricité (luz) : presque toujours facturée à part. Peut coûter cher avec climatisation

Internet : rarement inclus ; à installer et payer soi-même

Dans les barrios cerrados, il y a un local à payer tous les mois : bien se renseigner

CONSEIL PERSONNEL SUR LES CHARGES

Je recommande de négocier un loyer "charges comprises", au moins pour l'eau et l'électricité. Cela évite de devoir se déplacer pour payer et permet un budget plus stable. Personnellement, je demande un forfait approximatif dès le départ.

Exception : l'internet reste à la charge du locataire. Il faut souvent faire venir un technicien.

MOYENNE DES CHARGES D'ÉLECTRICITÉ

Usage modéré (clim quelques heures/jour) : 250 000 à 400 000 PYG/mois (environ 30 à 47 USD)

Usage intensif (clim jour + nuit) : 400 000 à 700 000 PYG/mois (environ 47 à 82 USD)

DÉTAILS IMPORTANTS SUR L'ÉLECTRICITÉ

Tarif ANDE progressif : plus on consomme, plus le kWh est cher.

L'électricité est bon marché à faible consommation, mais devient vite coûteuse avec climatiseur, chauffe-eau, pompe, etc.

Coupures fréquentes possibles en zone rurale : onduleurs ou générateurs utiles.

Bien prendre le compteur en photo le premier jour et le dernier pour éviter les contestations.

COMMENT TROUVER UN LOGEMENT AU PARAGUAY (ZONES RURALES)

Très peu d'annonces en ligne. Les agences sont rares et souvent chères.

Méthode locale : être sur place, demander aux voisins, dans les magasins, dans la rue :

"¿No sabés si alguien tiene una casa en alquiler por acá ?"

"¿No conocés a alguien que alquile una casa por la zona ?"

Le bouche-à-oreille est la méthode la plus fiable.

Facebook Marketplace et groupes locaux Facebook peuvent aider, mais ne suffisent pas.

Les agences peuvent aussi aider.

Bien faire attention avec les agences : elles demandent un mois à un demi-mois de frais d'agence.

Il vaut mieux essayer de négocier avec le propriétaire directement. Ici les agences ne sont vraiment pas un gage de sécurité.

CONTRATS DE LOCATION AU PARAGUAY : COMMENT ÇA FONCTIONNE

La signature se fait généralement chez un Escribano/a (notaire), avec :

Un mois de caution (souvent non rendu sans justification claire). Il faut vraiment préciser que la caution sera rendue en cas de non-dégradation du bien.

Préavis d'un mois

Contrat notarié recommandé pour éviter tout litige

Tout est négociable tant que c'est clair et signé

L'ÉTAT DES MAISONS : UN POINT CRUCIAL

Les maisons sont souvent rendues dans un état moyen : peinture à refaire, équipements vétustes.

Vous pouvez négocier :

Installer vous-même la clim contre réduction de loyer

Faire des travaux contre déduction du coût sur le loyer

Toujours faire noter l'accord dans le contrat signé chez le notaire.

Attention aux promesses de travaux après installation : la plupart du temps, ils ne sont jamais faits. C'est pourquoi il faut les faire vous-même ou les faire faire avant l'entrée dans les lieux, et faire stipuler leur déduction du loyer dans le contrat.

VOCABULAIRE UTILE POUR LOUER UNE MAISON AU PARAGUAY

Dueño / Propietario : propriétaire

Inquilino : locataire

Contrato de alquiler : contrat de location

Escribanía / Escribano(a) : notaire

Mes de garantía / Depósito : mois de caution

Adelanto : avance

Alquiler mensual : loyer mensuel

Servicios incluidos : charges comprises

Facturas : factures

Luz / Agua / Basura / Internet : électricité / eau / poubelle / internet

Climatizador / Aire acondicionado : climatiseur

Pozo / Agua corriente : puits / eau courante

Barrio / Zona / Compañía : quartier / zone / hameau

Barrio cerrado : quartier sécurisé

Casa con patio : maison avec cour

Casa amoblada / sin muebles : meublée / non meublée

Contrato por tiempo indefinido / por 1 año : contrat indéfini / 1 an

Preaviso de un mes : préavis d'un mois

Estado de la casa : état de la maison

Reparaciones / Mantenimiento : réparations / entretien

Aumento del alquiler : augmentation de loyer

Vecinos / Vecindario : voisins / voisinage

Zona ruidosa / tranquila : bruyante / calme

Transporte / Acceso / Servicios cercanos : transport / accès / services à proximité

RÉGIME LÉGAL APPLICABLE

Les baux (locación / arrendamiento) sont régis par le Código Civil paraguayano – Ley Nº 1183/85 :

Art. 669 : accord verbal, écrit ou notarié valable

Art. 815 : le propriétaire peut retenir les meubles ou agir en justice pour loyers impayés

Art. 1881 : durée présumée d'un an si rien n'est précisé

Art. 2077 : un bien "de famille" ne peut être loué sans accord unanime

Révision #3

Créé 16 juin 2025 22:59:33 par Le Chef Cédric

Mis à jour 19 juin 2025 12:32:45 par Le Chef Cédric