



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 35873

Texte de la question

Mme Véronique Besse attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'article 18 du projet de loi relatif à la mobilisation pour le logement. Cet article prévoit d'interdire le recours à toute caution, lorsqu'un propriétaire loue un logement et qu'il a souscrit un contrat le protégeant contre les impayés de loyers. Les assureurs et courtiers qui distribuent aujourd'hui de telles garanties ont déjà prévenu que, désormais, privés de la possibilité d'actionner une caution en cas de défaillance du locataire, ils estiment que le risque d'impayés irrécouvrables sera fortement majoré. Les primes appelées auprès des propriétaires bailleurs, en moyenne aujourd'hui de 2 % hors taxe du montant des encaissements, seront augmentées dans des proportions considérables. Le risque majeur de la suppression de la caution pour toutes les locations garanties contre les impayés est d'une toute autre nature, car il y a le découragement des investisseurs et l'attrition du parc locatif privé, au moment même où l'accession à la propriété est rendue plus difficile par les circonstances économiques et financières. Elle lui demande de bien vouloir lui faire part de sa position sur l'article 18 afin de limiter l'interdiction de la caution aux seules locations couvertes par la GRL.

Texte de la réponse

L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, régit le régime du cautionnement des locaux à usage d'habitation dont les dispositions ont été modifiées récemment par l'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion et l'article 39 de la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie. Ces dispositions interdisent désormais tout cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire d'un logement non meublé, lorsque le bailleur est une personne physique, sauf lorsque le candidat à la location est un étudiant ou un apprenti. Par ailleurs, lorsque le bailleur est une personne morale, à l'exception des sociétés civiles constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la demande de cautionnement est également interdite, même sans cumul avec une assurance, sauf lorsque le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou lorsque le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009. En conséquence, si cette mesure édicte une interdiction de principe de cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire pour le secteur locatif privé, elle n'interdit toutefois pas le cautionnement. En outre, faciliter l'accès au logement locatif pour les ménages les plus modestes demeure une priorité du Gouvernement. Le Président de la République, dans son discours à Vandœuvre-lès-Nancy, a demandé la mise en place d'un dispositif d'assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concerne l'ensemble des propriétaires et des locataires. C'est pourquoi, le Gouvernement a mis en place, avec Action logement et les représentants des entreprises d'assurance, un dispositif de garantie des risques locatifs. Celui-ci, applicable depuis la publication du décret du 23 décembre 2009, prévoit que les entreprises d'assurance liées à cette nouvelle GRL proposent un produit unique couvrant les bailleurs contre les risques d'impayés de tous les locataires qui présentent un taux d'effort inférieur ou égal à 50 %. Outre la garantie d'impayés de loyers, cette nouvelle GRL comporte deux autres

garanties obligatoires, la première couvrant les dégradations locatives et la seconde les frais de contentieux. Ce dispositif apporte ainsi des garanties fortes aux propriétaires qui sont, quels que soient les cas de figure rencontrés - locataires de bonne ou de mauvaise foi - assurés de percevoir leurs loyers pendant toute la durée du bail ainsi qu'une aide en cas de dégradation du logement et de frais contentieux. Ceci devrait inciter les propriétaires à remettre en location leurs logements vacants sans craindre des impayés de loyers qui peuvent avoir des répercussions très fortes sur leur situation économique, et permettre ainsi à un nombre plus important de personnes n'ayant que de faibles revenus d'accéder plus facilement au parc locatif privé.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Besse](#)

Circonscription : Vendée (4^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35873

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 novembre 2008, page 10122

Réponse publiée le : 22 février 2011, page 1833