



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 66335

Texte de la question

M. Kléber Mesquida attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la loi de mobilisation pour le logement, dite loi Boutin du 25 mars 2009, qui, dans son article 55, prévoyait l'interdiction au bailleur qui a souscrit une assurance de loyers impayés de demander une caution au locataire. Une telle assurance exige un locataire solvable, exigence caractérisée soit par le revenu (trois fois le montant du loyer), soit par le cautionnement d'un tiers. Or le retrait du cautionnement ne permet pas aux locataires, ne remplissant pas la règle du revenu égal à trois fois le montant du loyer, d'accéder à un logement dont le bailleur dispose d'une assurance « loyers impayés ». Si la loi relative à l'orientation et la formation professionnelle tout au long de la vie, publiée au JO le 25 novembre 2009, introduit une exception pour les locataires étudiants ou apprentis, elle reste muette pour les personnes à faible revenus pour qui le problème demeure. Aussi, il lui demande s'il compte mettre en oeuvre des mesures en fonction des ressources des locataires et non de leur statut.

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. Cet article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion interdit 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. 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 décret en Conseil d'État (décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009). Conscient des difficultés d'application de ce dispositif à l'égard de certaines catégories de personnes, notamment des étudiants, le législateur a souhaité atténuer la rigueur de cette mesure, en autorisant un bailleur à solliciter une caution lorsque le candidat à la location est un étudiant ou un apprenti (art. 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). Par ailleurs, afin de faciliter l'accès au logement des ménages, et notamment des ménages les plus modestes, un dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) a été créé en 2006 en partenariat étroit avec les partenaires sociaux gestionnaires du 1 % logement devenu depuis Action logement. Ce dispositif a été revu dans le cadre de négociations étroites menées durant l'été 2009, entre le Gouvernement, les partenaires sociaux gestionnaires d'Action logement et les représentants des sociétés d'assurances. Dorénavant, les sociétés d'assurances liées au nouveau dispositif GRL proposeront un produit unique qui couvrira les propriétaires contre les risques d'impayés de tous les locataires présentant un taux d'effort inférieur ou égal à 50 %. Action Logement ou l'État, selon les publics, apporteront une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité liée aux défaillances des locataires les plus modestes. En outre, afin d'éviter toute dérive financière, un dispositif de

contrôle des assureurs sera mis en place sur la base d'un suivi d'indicateurs. Ce suivi se fera en partenariat avec les assureurs. En cas de dysfonctionnement (comme le non-suivi par les assureurs, des sinistres), des sanctions, notamment financières, pourront être prononcées à l'encontre des assureurs.

Données clés

Auteur : [M. Kléber Mesquida](#)

Circonscription : Hérault (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66335

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 décembre 2009, page 11929

Réponse publiée le : 9 mars 2010, page 2784