



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 74368

Texte de la question

M. Michel Pajon appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les limites de la loi du 25 mars 2009 dite de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Par cette loi, le législateur a, notamment, entendu faciliter la conclusion des baux locatifs. En effet, il existe de nombreux freins à la location en raison des craintes exprimées par les bailleurs quant à la solvabilité des locataires. Pour éviter que de trop nombreuses garanties ne soient demandées aux locataires, le législateur a interdit aux bailleurs de demander une caution, c'est-à-dire de faire appel à une tierce personne qui s'engage à assumer les impayés de loyers, lorsqu'ils ont souscrit une assurance contre les risques locatifs. Dans les faits, cette mesure n'a pas permis aux locataires d'accéder plus aisément au parc locatif privé. Elle a, au mieux, déplacé la problématique des bailleurs aux assureurs. En effet, à l'occasion de la souscription de contrats garantissant les risques locatifs, les assureurs examinent avec soin la situation des locataires et réclament, eux aussi, des gages (contrat de travail du locataire, niveau de rémunération du locataire...). Les profils jugés trop atypiques ou peu sûrs (situation d'intérim, contrat de travail à durée déterminée, statut d'auto-entrepreneur...) sont rejetés. Les assureurs semblent prendre encore moins de risques que les propriétaires alors même que leur rôle est de les prémunir de certains aléas. Enfin, l'interdiction législative du recours simultané au cautionnement et à l'assurance des risques locatifs n'est assortie d'aucune sanction. Au regard de ces éléments et compte tenu de la situation de nombreux Français pour qui il est très difficile de présenter toutes les garanties réclamées par les bailleurs, il lui demande quelles mesures correctives il entend prendre pour donner son plein effet à cette disposition qui vise à limiter le recours systématique au cautionnement.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a mis en place avec Action logement et les représentants des entreprises d'assurance, un dispositif de garantie des risques locatifs (GRL). 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 loyers. De plus, 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 de contentieux. Mais il permet aussi à toutes les personnes ayant de faibles revenus d'accéder à un logement du secteur privé, même si tous les critères usuels de solvabilité ne sont pas réunis, tels que la garantie de l'emploi ou des revenus correspondant à trois fois le montant du loyer. La seule condition est d'avoir des ressources au moins égales au double du montant du loyer, soit un taux d'effort de 50 %. Par ailleurs, concernant l'interdiction de recours simultané au cautionnement et à l'assurance des risques locatifs prévue à l'article 55 de la loi du 25 mars 2009 modifiant l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, à défaut de règle spécifique, il convient, en cas de cumul, d'appliquer les principes généraux du droit des contrats. En conséquence, sous réserve de l'interprétation des tribunaux de l'ordre judiciaire, l'interdiction de cumul étant

d'ordre public, le cautionnement sollicité à tort par le bailleur est nul, au profit de l'assurance qui produit ses effets, sans porter toutefois atteinte au contrat en cours.

Données clés

Auteur : [M. Michel Pajon](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (13^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74368

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 mars 2010, page 3257

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9762