



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### baux d'habitation

Question écrite n° 79082

#### Texte de la question

M. Jean-Claude Flory attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les modalités qui régissent la possibilité pour un bailleur ayant souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire de demander un cautionnement à celui-ci ainsi que les pistes envisagées pour faciliter la location à des publics dont les revenus satisfont aux exigences de taux d'effort mais qui ne disposent pas de garant.

#### 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 la lutte contre l'exclusion. Si cette mesure interdit le cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, le recours à un tiers garant reste possible à défaut de souscription d'une assurance. En cas de cumul, à défaut d'une règle spécifique, il convient d'appliquer les principes généraux du droit des contrats. En conséquence, sous réserve de l'interprétation des tribunaux de l'ordre judiciaire, l'interdiction édictée par l'article 22-1 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. Par ailleurs, le nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL), opérationnel depuis février 2010, permet dorénavant de couvrir les propriétaires contre les impayés de loyer des locataires ayant un taux d'effort (loyer rapporté au revenu) inférieur à 50 %. Loin de déséquilibrer les relations entre les bailleurs et les locataires, cette large couverture est de nature à répondre aux objectifs d'accès plus facile de tous les locataires et notamment les jeunes du parc privé et de remise sur le marché de logements vacants. En effet, la nouvelle GRL apporte des garanties fortes aux propriétaires, car ils sont, quels que soient les cas de figure rencontrés - locataires de bonne ou de mauvaise foi - assurés de toucher leurs loyers jusqu'à hauteur de 70 000 EUR. Action logement ou l'État, selon les publics, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sursinistralité (part des sinistres non couverte par les primes acquittées par les propriétaires) liée aux défaillances des locataires les plus modestes.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Claude Flory](#)

**Circonscription :** Ardèche (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 79082

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 25 mai 2010, page 5678

**Réponse publiée le :** 7 septembre 2010, page 9766