

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 35

présenté par

M. Tetart, Mme Louwagie, M. Tardy, M. Aboud, M. Fasquelle, M. Herth, Mme Lacroute,
M. Teissier et Mme de La Raudière

ARTICLE 3

Substituer aux alinéas 85 à 87 les deux alinéas suivants :

« a) Le premier alinéa de l'article 22-1 est ainsi rédigé :

« Le cautionnement, à peine de nullité, ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance ou toute autre forme de garantie, à l'exclusion du dépôt de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant, à un apprenti ou à un locataire qui présente un taux d'effort supérieur à 25 %. » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La règle du non-cumul caution / assurances « garantie des loyers », introduite par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, apporte plus d'inconvénients que d'avantages car elle exclut du marché locatif une partie de la population, notamment les jeunes et les retraités qui ont besoin d'un soutien intergénérationnel.

En conséquence, il est souhaité la suppression de la règle du non-cumul (caution et assurance des loyers impayés) pour les locataires dont le taux d'effort est supérieur à 25 %. Le cautionnement devrait donc pouvoir être demandé à ces derniers même si le propriétaire a souscrit une « garantie des loyers ».

Aujourd'hui, du fait de la règle du non cumul, de nombreux bailleurs privilégient le cautionnement par rapport à l'assurance. En effet, celui-ci présente les avantages suivants :

- une plus grande souplesse

- l'absence de franchise
- l'appel en garantie de la caution au delà des plafonds d'assurances.

De plus, on note que dans bon nombre de cas, lorsqu'il existe une garantie familiale ou intergénérationnelle par le biais d'une caution solidaire, le locataire va hésiter avant de ne pas payer son loyer du fait des engagements familiaux qui auront été pris pour lui. La caution solidaire est un réel élément de responsabilisation du locataire.

Il est donc nécessaire, dans l'intérêt commun des locataires et des bailleurs, de rétablir la possibilité du cumul caution / assurances « garantie des loyers ».

Par ailleurs, il est utile, afin d'éviter tout risque de mauvaise interprétation et de contentieux que le texte précise que le cautionnement, ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance ou toute autre forme de garantie, à l'exclusion du dépôt de garantie.