



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 48480

Texte de la question

M. Jacques Gersperrin attire l'attention de Mme la ministre du logement sur l'assurance pour les loyers impayés. En effet, les propriétaires se satisfont de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion car elle prévoit, dans son article 57, la diminution de trois à un an maximum, du délai de sursis concernant l'exécution du jugement d'expulsion. Cela dit, afin de pallier les 7 % d'impayés, certains propriétaires font la proposition suivante : ils souhaiteraient que l'assurance pour loyers impayés soit supportée par les locataires, ceci afin de remédier à leur éventuelle défaillance. Ils proposent qu'elle soit incluse dans l'assurance responsabilité civile et qu'elle soit mutualisée sur le plan national, afin que son coût ne soit pas important. En effet, beaucoup de propriétaires renoncent à louer leur bien, faute de dossiers sérieux : ils préfèrent garder leur logement vide par peur de perdre de l'argent et d'engager des procédures. Une assurance contre les loyers impayés, supportée par le locataire en cas de défaillance propre, serait de nature à les rassurer complètement. Aussi, il souhaiterait connaître sa position sur cette question.

Texte de la réponse

Conforter la confiance entre les propriétaires et les locataires et permettre un meilleur accès au parc locatif des personnes à faible revenu demeurent des objectifs forts du Gouvernement. 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 (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 tous les locataires qui présentent 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. Outre la garantie d'impayés de loyers, cette nouvelle GRL comporte deux autres garanties obligatoires, la première couvrant les dégradations locatives et une deuxième 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. 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. Dans ces conditions, il est normal, comme dans toute souscription d'assurance quelle qu'en soit la nature, que son coût soit supporté par la partie qui bénéficie de ces garanties. Par conséquent, il n'est pas envisagé de modifier ce dispositif et de faire supporter au locataire, soit directement, soit par le biais de la responsabilité civile, le montant de cette garantie.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Gersperrin](#)

Circonscription : Doubs (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48480

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 12 mai 2009, page 4486

Réponse publiée le : 17 août 2010, page 9167