



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 67014

Texte de la question

M. Roland Blum attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conditions de recours au cautionnement d'un tiers. En modifiant l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dite "Méhaignerie", tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, l'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit des conditions nouvelles à la procédure de recours au cautionnement d'un tiers. Désormais, aux termes de cet article, "le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire". En outre, "si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur". Or si ces dispositions poursuivent l'objectif légitime de faciliter l'accès au logement dans un contexte où le bailleur cherche à se prémunir au mieux contre l'insolvabilité des locataires, elles n'en ont pas moins dans certains cas des effets secondaires pénalisants, notamment lorsque le bailleur est une personnes morale. Ainsi, dans certaines régions, une clientèle importante composée d'étrangers dotés de revenus corrects se retrouve exclue du marché : ces locataires, qui ne sont habituellement pas couverts par la garantie loyers impayés (GLI), se voient interdits de recours au cautionnement, même bancaire, par la législation en vigueur. De la même façon, certaines personnes n'ayant pas de revenus fixes satisfaisants, mais disposant de bonnes cautions, ne peuvent accéder au logement du fait de ces conditions. Il souhaiterait donc savoir dans quelle mesure le Gouvernement envisage de remédier à ces conséquences inattendues de la nouvelle législation sur les rapports locatifs.

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. Cet article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la 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). En conséquence, si cette mesure édicte une interdiction de principe de cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire pour le secteur locatif privé, elle n'interdit toutefois pas le cautionnement. Par

ailleurs, un nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) a été présenté en conseil des ministres le 23 décembre 2009. Les textes réglementaires nécessaires à sa mise en oeuvre ont été publiés fin 2009. Il est dorénavant opérationnel et est diffusé par certaines sociétés d'assurances. Ce nouveau dispositif GRL 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 au 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 foi ou de mauvaise foi -, assurés de toucher leurs loyers jusqu'à hauteur de 70 000 EUR. En outre, Action logement ou l'État, selon les publics, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sursinistralité (part des sinistres non couverts par les primes acquittées par les propriétaires) liée aux défaillances des locataires les plus modestes. Les propriétaires étant, dans le cadre de ce nouveau dispositif GRL, totalement couverts, le cautionnement devient inutile. Il n'est donc pas nécessaire, à ce stade, de prévoir des dispositions complémentaires visant à empêcher de façon plus réglementée le cumul assurance et caution.

Données clés

Auteur : [M. Roland Blum](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67014

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 décembre 2009, page 12195

Réponse publiée le : 6 juillet 2010, page 7650