ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 69269

Texte de la question

Mme Martine Pinville attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conséquences de la modification apportée par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Dorénavant, il est interdit à un propriétaire d'exiger un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire, sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti. Si une telle disposition, plutôt satisfaisante, devrait faciliter l'accès à un logement pour de nombreuses familles, elle s'interroge sur ses modalités pratiques d'application. En effet, les textes ne prévoient aucune sanction pour le propriétaire qui exigerait en toute illégalité une caution supplémentaire et il est très difficile pour le locataire de savoir si une assurance particulière a été souscrite. D'ailleurs, il est à craindre que le preneur qui n'apporte pas les garanties demandées par le bailleur se voie purement et simplement refuser le logement en question. Elle lui demande donc si le Gouvernement entend modifier l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin que soit précisé, d'une part que tout cumul entre une assurance portant sur le risque locatif et un cautionnement entraîne automatiquement la nullité de plein droit de ce dernier, d'autre part que le bailleur a obligation, sous peine de nullité de la garantie souscrite, de faire contresigner par le locataire une attestation de l'assureur indiquant qu'il a souscrit une garantie le couvrant des risques locatifs.

Texte de la réponse

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, quel que soient les cas de figures 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 sur-sinistralité (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 réglementé le cumul assurance et caution.

Données clés

Auteur : Mme Martine Pinville
Circonscription : Charente (4e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE69269

Numéro de la question : 69269
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 26 janvier 2010, page 765
Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5089