

15ème législature

Question N° : 3996	De M. Bernard Brochand (Les Républicains - Alpes-Maritimes)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Assurance des loyers impayés	Analyse > Assurance des loyers impayés.
Question publiée au JO le : 19/12/2017 Réponse publiée au JO le : 21/05/2019 page : 4690 Date de changement d'attribution : 16/10/2018 Date de renouvellement : 07/08/2018 Date de renouvellement : 12/03/2019		

Texte de la question

M. Bernard Brochand attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'assurance des loyers impayés pour les bailleurs privés. Ces bailleurs privés sont souvent des retraités qui ont investi dans l'immobilier pour compléter leur retraite. Depuis le 20 janvier 2016, un nouveau dispositif de sécurisation des loyers impayés, le visa pour le logement et l'emploi (VISALE) a été mis en place et a remplacé la garantie des risques locatifs (GRL). Le dispositif VISALE ne s'adresse qu'à certains locataires, jeunes de moins de 30 ans et salariés précaires. Pour les autres, grande majorité des locataires, seule existe la garantie des loyers impayés (GLI) souscrite auprès d'un assureur privé choisi par le propriétaire bailleur et selon des conditions variables en fonction des ressources du locataire qui doit être suffisamment solvable. Ce nouveau dispositif contraignant risque de bloquer le marché locatif alors que la demande est toujours aussi importante, surtout dans les grandes villes. Il a également un effet dissuasif sur les propriétaires bailleurs privés qui faute de pouvoir s'assurer contre les loyers impayés, préféreront laisser vacant leur logement. Aussi, il souhaite savoir quelles mesures entend prendre le Gouvernement pour faciliter le marché locatif tant au niveau des locataires qu'à celui des propriétaires.

Texte de la réponse

Pour pouvoir s'assurer de la solvabilité du candidat locataire, le bailleur peut lui demander certaines pièces justificatives, en application du décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution. Par ailleurs, pour se prémunir du risque d'impayé de loyer, le bailleur a la possibilité de recourir à différents outils comme le cautionnement ou l'assurance. Ainsi, en application de 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, le bailleur, personne physique ou une société civile familiale, peut demander le cautionnement par une personne physique qui s'engage à payer les dettes locatives en cas de non-paiement du loyer par le locataire ou d'insolvabilité de ce dernier. Le bailleur peut aussi recourir à d'autres garanties, comme la garantie Visale, qui a pour objectif de prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives en cas d'insolvabilité du locataire. Ce dispositif qui s'adressait, à sa création, aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés entrant dans un emploi ou en mobilité professionnelle, a été élargi en 2018 aux candidats éligibles au « bail mobilité » (récemment créé par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du

numérique - Elan) et aux ménages logés par un organisme d'intermédiation locative. De plus, le dispositif Visale permet désormais de couvrir les dégradations locatives pour les logements du parc privé. Le bailleur peut aussi choisir, sur une base volontaire et non obligatoire, de souscrire une assurance permettant de garantir les loyers impayés dont le locataire serait débiteur. Si le coût de l'assurance pèse sur le bailleur, il dispose en contrepartie de la garantie de la solvabilité de l'organisme assureur, à charge, pour ce dernier, de se subroger dans les droits du bailleur et de recouvrer les sommes dues auprès du locataire. Toutefois, le bailleur n'est autorisé à cumuler les garanties (cautionnement et mécanisme assurantiel) que lorsque le locataire est étudiant ou apprenti. Le bailleur confronté à des loyers impayés peut en outre saisir le juge judiciaire, après avoir mis en demeure de payer le locataire et, le cas échéant, sa caution. Le juge pourra alors évaluer le montant des loyers effectivement dus par le locataire et en ordonner le paiement. En outre, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée permet aux parties de prévoir dans le contrat de location une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou charges aux termes convenus. Ce dispositif permet au bailleur, au terme de la procédure prévue, d'obtenir du juge le prononcé de la résiliation du contrat. L'ensemble de ces outils juridiques et l'intervention du juge constituent des garanties solides du paiement des loyers pour le bailleur.