

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Décret n° 2009-1623 du 23 décembre 2009 relatif à la garantie de l'Etat au titre de la garantie universelle des risques locatifs pris en application de l'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007

NOR : DEVU0929701D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment le g de son article L. 313-3 ;

Vu la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;

Vu la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 modifiée de finances rectificative pour 2007, notamment le IV de son article 85 ;

Vu la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008, notamment son article 117 ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, notamment le IX de son article 8 ;

Vu le décret n° 2007-92 du 24 janvier 2007 portant approbation du cahier des charges social mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le décret n° 2009-1620 du 23 décembre 2009 fixant les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs ;

Vu le décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs ;

Vu l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 18 décembre 2009,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Les modalités d'application de la garantie définie au I de l'article 85 de la loi du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 susvisée sont fixées par le présent décret.

**Art. 2.** – L'assiette de la garantie est constituée des sinistres indemnisés conformément au cahier des charges fixé par le décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs.

**Art. 3.** – Les locataires éligibles à la garantie de l'Etat sont les locataires définis comme « locataires éligibles Etat » par le cahier des charges fixé par le décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs.

**Art. 4.** – Le seuil d'intervention de la garantie de l'Etat prévu au III de l'article 85 de la loi du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 susvisée est égal à une fraction du montant du loyer et des charges et taxes locatives, y compris leur révision contractuelle, dus par le locataire à l'assuré.

Cette fraction est égale au produit du taux de 55 % par le taux de prime hors taxe perçu par l'entreprise d'assurance. Ce dernier est retenu dans la limite d'un minimum égal à 2 %.

Ce seuil s'apprécie sur la masse des contrats de chaque entreprise d'assurance.

**Art. 5.** – Le plafond d'intervention de la garantie de l'Etat prévu au III de l'article 85 de la loi du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 susvisée est égal à la totalité de l'assiette garantie.

**Art. 6.** – Les versements de l'Etat au titre de la garantie de l'Etat au profit du fonds de garantie universelle des risques locatifs interviennent postérieurement au versement des compensations par l'Union d'économie sociale du logement aux entreprises d'assurances, calculées selon l'approche en trésorerie définie par le cahier des charges fixé par le décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs, dans des conditions fixées par convention conclue entre l'Etat, représenté par le ministre chargé du logement, et l'Union d'économie sociale du logement.

Ces versements sont effectués annuellement dans un délai de quarante-cinq jours suivant la remise par l'Union d'économie sociale du logement de l'état justificatif définitif et non contesté par l'Etat des compensations versées au cours de l'année précédente à rembourser.

**Art. 7.** – En ce qui concerne les contrats conclus en application du cahier des charges fixé par le décret du 24 janvier 2007 susvisé antérieurement à l'entrée en vigueur du décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs, les dispositions suivantes s'appliquent.

I. – La garantie de l'Etat porte sur :

- les montants des loyers et charges et taxes locatives impayés pendant la durée d'occupation du logement, dans la limite de 2 300 € mensuels par logement ;
- le cas échéant, les indemnités d'occupation acquises impayées ;
- les frais d'huissier, d'avocats, d'expulsion selon les honoraires publiés au barreau de la juridiction concernée ;
- les dégradations locatives appréciées au-delà d'un mois de loyer et dans la limite d'un plafond de 7 700 € par sinistre et par logement. Les dégradations locatives sont prises en compte selon l'état des lieux dressé au départ du locataire.

La garantie est conditionnée à la survenue d'un sinistre, défini comme le non-paiement en tout ou partie de deux termes consécutifs de loyers dans les délais prévus au bail constaté le quarante-cinquième jour suivant la date d'exigibilité du premier terme pour ce qui concerne les impayés, et comme des dégradations imputables au locataire et causées durant sa période d'occupation, constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou à défaut par constat d'huissier de justice pour ce qui concerne les dégradations locatives.

II. – Les critères d'éligibilité de la garantie de l'Etat mentionnés au IV de l'article 85 de la loi du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 susvisée comprennent, d'une part, des critères relatifs au locataire ou au logement, d'autre part, des conditions de solvabilité du locataire.

1° En ce qui concerne les critères relatifs au locataire ou au logement, ce sont ceux fixés par le cahier des charges social approuvé par le décret du 24 janvier 2007 susvisé pour la définition des « locataires éligibles hors 1 % logement », à l'exclusion de tout locataire déjà en place au moment de la souscription du contrat.

2° En ce qui concerne les conditions de solvabilité du locataire, ce sont :

- d'une part, le respect d'un rapport entre le montant des ressources et le montant du loyer et des charges et taxes locatives nets des aides personnelles au logement inférieur ou égal à 50 % ; et
- d'autre part, soit l'absence de contrat de travail à durée indéterminée pour l'un au moins des locataires ; soit, pour les titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée, l'un des deux critères suivants : le respect d'un rapport entre le montant des ressources et le montant du loyer et des charges et taxes locatives nets des aides personnelles au logement supérieur ou égal à 33 % ou l'exigence d'un cautionnement d'une personne physique ou morale attaché au contrat de location que le locataire ne peut pas fournir.

III. – Le seuil indiqué au III de l'article 85 de la loi du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 susvisée est égal, pour les contrats souscrits par les titulaires d'une carte professionnelle mentionnée à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée portant la mention « Gestion immobilière », à :

$$\frac{2}{3} \times \frac{1,80\%}{1,09} \times \text{le montant des loyers et charges et taxes locatives garantis}$$

et, pour les autres contrats, à :

$$\frac{2}{3} \times \frac{2,50\%}{1,09} \times \text{le montant des loyers et charges et taxes locatives garantis}$$

IV. – Le plafond mentionné au III de l'article 85 de la loi du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 susvisée est de la totalité du montant des garanties définies au présent article.

V. – Le seuil et le plafond sont appréciés sur la masse des contrats de chaque entreprise d'assurance, sur la totalité de la durée de la participation de chaque entreprise d'assurance au dispositif, en distinguant les contrats souscrits par des titulaires d'une carte professionnelle mentionnée à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée portant la mention « Gestion immobilière » et les contrats souscrits par les autres souscripteurs.

**Art. 8.** – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, la ministre de l'économie, de l'industrie et de

l'emploi, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 23 décembre 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,  
de l'énergie, du développement durable et de la mer,  
en charge des technologies vertes  
et des négociations sur le climat,*  
JEAN-LOUIS BORLOO

*La ministre de l'économie,  
de l'industrie et de l'emploi,*  
CHRISTINE LAGARDE

*Le ministre du budget, des comptes publics,  
de la fonction publique  
et de la réforme de l'Etat,*  
ERIC WOERTH

*Le secrétaire d'Etat  
chargé du logement et de l'urbanisme,*  
BENOIST APPARU