



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 74369

Texte de la question

M. François Loncle interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'application de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009. Cet article stipule que tout bailleur ayant souscrit une assurance garantissant les risques locatifs ne peut exiger de son locataire un cautionnement, sauf si celui-ci est étudiant ou apprenti. Même si cette disposition vise à faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, elle reste difficile à appliquer en l'état actuel de la réglementation. En effet, non seulement il n'existe aucune sanction pour le propriétaire qui exigerait une caution de son locataire alors qu'il est assuré, mais le locataire ne dispose d'aucun moyen pour être tenu informé, lors de la négociation du bail, des assurances souscrites par le propriétaire. Il propose donc que l'article concerné soit modifié afin, d'une part, d'obliger le propriétaire à fournir une attestation d'assurance précisant s'il est assuré ou non sur les risques locatifs et, d'autre part, d'entraîner la nullité du cautionnement quand le bailleur, déjà couvert par son assurance, l'a exigé. Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître ses positions et intentions à ce sujet.

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. Si cette mesure interdit le cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, le recours à un tiers garant reste possible à défaut de souscription d'une assurance. En cas de cumul, à défaut d'une règle spécifique, il convient d'appliquer les principes généraux du droit des contrats. En conséquence, sous réserve de l'interprétation des tribunaux de l'ordre judiciaire, l'interdiction édictée par l'article 22-1 étant d'ordre public, le cautionnement sollicité à tort par le bailleur est nul, au profit de l'assurance qui produit ses effets, sans porter toutefois atteinte au contrat en cours.

Données clés

Auteur : [M. François Loncle](#)

Circonscription : Eure (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74369

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 mars 2010, page 3257

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7399