



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 75528

Texte de la question

Mme Françoise Guégot attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la problématique du cautionnement des logements locatifs. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a modifié l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Dès lors, il est interdit à un propriétaire d'exiger un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire, sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti. Une telle disposition ne peut être que saluée dans la mesure où elle facilite l'accès au logement pour les catégories de la population les plus fragiles. Néanmoins, elle s'interroge sur les modalités pratiques d'application. En effet, les textes ne prévoient aucune sanction pour le propriétaire qui exigerait en toute illégalité une caution supplémentaire. Il est très difficile pour le locataire de savoir si une assurance particulière a été souscrite. À cet égard, il est à craindre que le preneur, qui n'apporte pas les garanties demandées par le bailleur, ne se voie purement et simplement refuser le logement en question. C'est la raison pour laquelle elle aimerait savoir si le Gouvernement entend modifier l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et ce sur deux points, d'une part, pour que tout cumul entre assurance portant sur le risque locatif et un cautionnement entraîne automatiquement la nullité de plein droit de ce dernier, d'autre part, pour que le bailleur, sous peine de nullité de la garantie souscrite, fasse contresigner par le locataire une attestation de l'assureur indiquant qu'il a souscrit une garantie pour les risques 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. 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 : [Mme Françoise Guégot](#)

Circonscription : Seine-Maritime (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75528

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 avril 2010, page 3861

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7401