



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 75529

Texte de la question

M. Jean-Claude Leroy attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les modalités d'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 et tendant à améliorer les rapports locatifs. Cet article 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. Les textes ne prévoient cependant aucune sanction pour le propriétaire qui exigerait en toute illégalité une caution supplémentaire et il semble difficile pour le locataire de savoir si une assurance particulière a été souscrite. Il est à craindre que le preneur qui n'apporte pas les garanties demandées par le bailleur ne se voit simplement refuser le logement en question. Ces difficultés pourraient être dépassées en précisant que tout cumul entre une assurance portant sur le risque locatif et un cautionnement entraîne automatiquement la nullité de plein droit de ce dernier et en faisant obligation au bailleur, à 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 pour les risques locatifs permettrait de prévenir tout abus préjudiciable aux locataires. Aussi il lui demande de bien vouloir lui indiquer sa position.

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. Jean-Claude Leroy](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75529

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