



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 76685

Texte de la question

M. Jean-René Marsac attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'application de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. L'article 55 de ce texte modifie l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, afin d'interdire à un bailleur de demander une caution s'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire. Cette disposition du texte est pertinente mais elle semble difficile à appliquer. L'association CLCV (Consommation, logement et cadre de vie) a mis en évidence la facilité pour le bailleur de demander une caution supplémentaire, puisqu'il n'existe pas de sanction. Par ailleurs, il est à craindre que le locataire qui n'apporte pas les garanties demandées se voie refuser le logement. L'association CLCV propose ainsi de modifier l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin que soit précisé, d'une part, que tout cumul entre une assurance portant sur le risque locatif et un cautionnement entraîne automatiquement de plein droit la nullité de ce dernier et, d'autre part, l'obligation pour le 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. Face à ces propositions, il souhaiterait savoir ce que compte faire le Gouvernement pour assurer l'application réelle de l'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et assurer que les locataires ne pouvant pas apporter de caution ne se voient pas refuser de logement.

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-René Marsac](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 76685

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 avril 2010, page 4424

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7401