



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 77316

Texte de la question

Mme Valérie Fourneyron attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur 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, qui interdit à un propriétaire d'exiger un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire. L'association de consommateurs CLCV (Consommation, logement et cadre de vie), tout en approuvant la disposition sur le fond, s'interroge sur ses modalités pratiques d'application. En effet, les textes ne prévoient 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, par ailleurs, à craindre que le preneur qui n'apporte pas les garanties demandées par le bailleur ne se voie simplement refuser le logement en question. Aussi voudrait-elle savoir si le Gouvernement envisage de modifier la loi afin d'en améliorer l'efficacité. La CLCV propose, par exemple, que tout cumul entre une assurance portant sur le risque locatif et un cautionnement entraîne automatiquement la nullité de plein droit de ce dernier. Elle suggère également que le bailleur ait l'obligation de faire contresigner par le locataire une attestation de l'assureur indiquant qu'il a souscrit une garantie pour les risques locatifs, ce qui permettrait de prévenir tout abus préjudiciable aux locataires.

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 Valérie Fourneyron](#)

Circonscription : Seine-Maritime (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77316

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 avril 2010, page 4631

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7402