



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 79081

Texte de la question

M. Jean-Pierre Marcon attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009, qui notifié l'interdiction pour le bailleur qui a souscrit une assurance le garantissant des risques locatifs d'exiger, en sus, un cautionnement. Cette disposition, très intéressante, permet d'éviter que des bailleurs n'exigent trop de garantie alors même qu'ils sont couverts et devraient ainsi faciliter l'accès au logement pour le grand nombre de ménages. Toutefois, la mise en application de ce texte semble difficile. Dans la pratique le bénéficiaire du Loca-Pass ou de la GRL qui refuserait d'apporter un cautionnement supplémentaire exigé par le bailleur verrait toutes ses chances d'obtenir le logement échoué. C'est pourquoi il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend 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 risque locatif et un cautionnement entraîne automatiquement la nullité de plein droit 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.

Texte de la réponse

L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs régleme 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-Pierre Marcon](#)

Circonscription : Haute-Loire (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79081

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 mai 2010, page 5678

Réponse publiée le : 27 juillet 2010, page 8354