



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 80848

Texte de la question

M. Christophe Bouillon attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'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 la lutte contre l'exclusion tendant à améliorer les rapports locatifs. En effet, il est interdit au propriétaire qui a souscrit une assurance le garantissant des risques locatifs d'exiger en sus, auprès du locataire, un cautionnement, sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti. Plusieurs associations de locataires s'interrogent sur ces modalités d'application car il apparaît que les textes ne prévoient pas de sanction à l'égard du propriétaire qui exigerait de manière illégale une caution supplémentaire, d'autant plus que le locataire n'a pas les moyens de vérifier si le propriétaire a contracté ou non une assurance particulière. Il est donc à craindre que le locataire n'apportant pas les garanties exigées illégalement par le bailleur se voie refuser le logement. Il lui demande, par conséquent, quelles dispositions compte mettre en oeuvre le Gouvernement afin de permettre l'application efficace de cet article de loi et d'éviter certains abus, voire le contournement des textes en vigueur.

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. Christophe Bouillon](#)

Circonscription : Seine-Maritime (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 80848

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 juin 2010, page 6538

Réponse publiée le : 17 août 2010, page 9168