



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 49282

Texte de la question

M. Gérard Hamel attire l'attention de Mme la ministre du logement sur la mise en oeuvre des dispositions 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. Il découle en effet des quatre alinéas ajoutés au début de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, que: « Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire». Or il semble que certaines compagnies d'assurance exigent des bailleurs une caution auprès d'un tiers. Aussi, il lui demande sa position en l'espèce et ses intentions afin de faire cesser ces pratiques.

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 de lutte contre l'exclusion. L'article 55 susvisé interdit désormais tout cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire d'un logement non meublé, lorsque le bailleur est une personne physique. Par ailleurs, lorsque le bailleur est une personne morale, à l'exception des sociétés civiles constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la demande de cautionnement est également interdite, même sans cumul avec une assurance, sauf lorsque le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou lorsque le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État (décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009). En conséquence, si cette mesure édicte une interdiction de principe de cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire pour le secteur locatif privé, elle n'interdit pas le cautionnement par un tiers au cas où le candidat à la location ne dispose pas des montants de revenus suffisants exigés par les compagnies d'assurance. Conscient des difficultés d'application de ce dispositif à l'égard de certaines catégories de personnes, notamment des étudiants, le législateur a souhaité atténuer la rigueur de cette mesure, en autorisant un bailleur à solliciter une caution lorsque le candidat à la location est un étudiant ou un apprenti (art. 39 de la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie). En tout état de cause, les sociétés d'assurances qui choisissent de proposer à leurs clients le nouveau dispositif de garantie des risques locatifs dit GRL feront l'objet de contrôles visant, pour l'essentiel, à vérifier le respect du cahier des charges de ce nouveau dispositif. Ces contrôles seront aussi l'occasion de vérifier le respect de l'interdiction du cumul garantie contre les risques locatifs et cautionnement.

Données clés

Auteur : [M. Gérard Hamel](#)

Circonscription : Eure-et-Loir (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49282

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 mai 2009, page 4799

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5080