



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 70518

Texte de la question

M. Marcel Rogemont attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les modalités pratiques d'application de l'interdiction pour un propriétaire d'exiger un cautionnement lorsque ce dernier a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti. En effet, les textes ne prévoient aucune sanction pour le propriétaire qui exigerait en toute illégalité une caution supplémentaire et il est très difficile pour le locataire de savoir si une assurance particulière a été souscrite. Il est craindre que le preneur qui n'apporte pas les garanties demandées par le bailleur se voie purement et simplement refuser le logement en question. 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 sur le 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 réglemente 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. 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. Marcel Rogemont](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 70518

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 février 2010, page 1295

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5090