



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 70519

Texte de la question

M. Jean-Claude Viollet attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les difficultés d'application de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, s'agissant notamment des modifications apportées à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. En effet, alors que l'article 22-1 modifié, et qui interdit désormais à un propriétaire d'exiger un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou à un apprenti, devait faciliter l'accès au logement pour de nombreuses familles, son application ne manque pas de poser question. Ainsi, il reste très difficile pour un locataire potentiel de savoir si le propriétaire a souscrit cette assurance et, dans l'affirmative, aucune sanction n'est prévue pour le bailleur qui exigerait alors en toute illégalité une caution supplémentaire. Enfin, il est à craindre que le preneur qui n'apporterait pas toutes les garanties demandées par le propriétaire, fut-ce au-delà des limites fixées par la loi, se voit purement et simplement refuser le logement en question, sans aucun recours. Ces difficultés pourraient être dépassées en précisant 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 et, au-delà même, en faisant obligation au 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 le couvrant des risques locatifs. Aussi, il lui demande s'il entend modifier dans ce sens l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ou, à défaut, de lui préciser quel autre dispositif il entend mettre en oeuvre pour garantir, sur ce point, la pleine efficacité de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Texte de la réponse

L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifié 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, régit le régime du cautionnement des locaux à usage d'habitation. En cas de cumul non prévu par des règles spécifiques d'un cautionnement et d'une assurance garantissant les obligations locatives, 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-Claude Viollet](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 70519

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 20 avril 2010

Question publiée le : 9 février 2010, page 1295

Réponse publiée le : 27 avril 2010, page 4793