



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 71192

Texte de la question

Mme Marie-Line Reynaud attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conséquences des modifications apportées par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Désormais, il est interdit à un propriétaire d'exiger un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire, sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti. Si une telle disposition, plutôt satisfaisante, devrait faciliter l'accès à un logement pour de nombreuses familles, elle s'interroge sur ses modalités pratiques d'application. 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. D'ailleurs, il est à craindre que le preneur qui n'apporte pas les garanties demandées par le bailleur ne se voit purement et simplement refuser le logement en question. Elle lui demande donc d'indiquer 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, d'autre part, que le bailleur a obligation, sous 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.

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. 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 : [Mme Marie-Line Reynaud](#)

Circonscription : Charente (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 71192

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 février 2010, page 1593

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5090