



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 71940

Texte de la question

M. René Couanau rappelle à M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme que la loi de mobilisation pour le logement du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs interdit à un propriétaire d'exiger un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire, sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti. Les modalités pratiques d'application de cette disposition soulèvent des difficultés, signalées par l'association CLCV. 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. Il lui demande de lui 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 le cumul entre une assurance portant 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 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 : [M. René Couanau](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 71940

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 février 2010, page 1892

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5090