ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 71941

Texte de la question

M. Christophe Sirugue attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par la loi de mobilisation pour le logement et tendant à améliorer les rapports locatifs, qui 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. L'association de consommateurs CLCV (Consommation, logement et cadre de vie) 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 semble difficile pour le locataire de savoir si une assurance particulière a été souscrite. Il est à craindre que le preneur qui n'apporte pas les garanties demandées par le bailleur ne se voit simplement refuser le logement en question. Il semblerait opportun 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, 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 permettrait de prévenir tout abus préjudiciable aux locataires. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui indiquer sa position et la suite qu'il entend réserver à ces propositions.

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. Christophe Sirugue
Circonscription : Saône-et-Loire (5e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 71941
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE71941

Question publiée le : 23 février 2010, page 1892
Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5090