



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 73307

Texte de la question

M. Daniel Paul attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la modification de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs, apportée par la loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, posant l'interdiction faite 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. Cette disposition pose des problèmes d'application, dans la mesure où le propriétaire n'encourt aucune sanction s'il ne la respecte pas. Des associations de consommateurs proposent de modifier l'article susmentionné, en introduisant la nullité de plein droit du cautionnement en cas de cumul avec une assurance portant sur le risque locatif. Elles suggèrent, en outre, d'imposer une contresignature par le locataire, de l'attestation de l'assureur indiquant que le propriétaire a souscrit une garantie contre les risques locatifs, sous peine de nullité de cette dernière. Il souhaite savoir quelles sont les intentions du Gouvernement sur cette question.

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. Daniel Paul](#)

Circonscription : Seine-Maritime (8^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 73307

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 mars 2010, page 2584

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5090