



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 74923

Texte de la question

M. Jean-Michel Boucheron 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 tendant à améliorer les rapports locatifs. Cet article interdit à un propriétaire d'exiger un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance lui offrant une garantie contre les risques locatifs, sauf dans le cas où le logement serait loué à un étudiant ou à un apprenti. Les modalités d'application de ce texte posent question. Aucune sanction n'est prévue pour le propriétaire qui exigerait un cautionnement supplémentaire, alors même qu'il aurait souscrit à une assurance contre les loyers impayés. Dès lors, il est à craindre que des preneurs, qui bénéficient de dispositifs d'accès au logement comme le loca-pass, voient échouer leurs chances d'obtenir un logement par leur refus d'apporter un cautionnement. Il souhaiterait savoir quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour que le cumul entre une assurance portant sur le risque locatif et un cautionnement entraîne automatiquement la nullité de ce dernier. De même, il souhaiterait savoir si le Gouvernement envisage d'obliger le bailleur à faire contresigner, par le locataire, une attestation de l'assureur indiquant qu'il a souscrit une garantie le couvrant des risques locatifs, sous peine de nullité de la garantie souscrite.

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 la 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. Jean-Michel Boucheron](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74923

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 mars 2010, page 3569

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7401