ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 83626

Texte de la question

M. Joël Giraud attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'application de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement modifiant l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 interdit à un propriétaire d'exiger un cautionnement lorsque celui-ci a souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire. L'association consommation logement cadre de vie (CLCV), tout en approuvant la pertinence de cette mesure qui selon elle facilitera l'accès au logement à de nombreux ménages, s'interroge sur son application effective. En effet, le texte ne prévoit aucune sanction pour le propriétaire qui exigerait en toute illégalité une caution supplémentaire. Sachant qu'il est difficile pour le locataire de s'assurer que le bailleur a contracté une telle assurance, il est à craindre, de plus, que le locataire qui n'apporte pas les garanties demandées par le bailleur se voit purement refuser le logement en question. L'association propose, d'une part, que tout cumul entre une assurance portant sur le risque locatif et un cautionnement entraîne la nullité de plein droit de ce dernier. D'autre part, elle suggère que le bailleur soit obligé de faire contresigner par le locataire une attestation de l'assureur indiquant qu'il a effectivement souscrit une telle garantie pour les risques locatifs. Aussi, il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend prendre en compte ces recommandations et envisage de modifier l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

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 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. Il n'y a pas lieu, dans ce cas, de modifier les dispositions existantes.

Données clés

Auteur : M. Joël Giraud
Circonscription : Hautes-Alpes (2e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 83626
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE83626

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 13 juillet 2010, page 7796
Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9770