

BAIL D'HABITATION

Cautionnement ou assurance ?

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.