

Document
mis en distribution
le 16 novembre 2007



N° 202

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 27 septembre 2007.

PROPOSITION DE LOI

*relative aux **garanties du preneur d'un bail d'habitation**
lorsque celui-ci est un **fonctionnaire de catégorie B**
de l'**éducation nationale***

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR MM. ANDRÉ WOJCIECHOWSKI, JACQUES ALAIN BÉNISTI,
MME VALÉRIE BOYER, MM. OLIVIER DASSAULT, JEAN-PIERRE
DECOOL, MME FRANÇOISE HOSTALIER, MM. SAUVEUR
GANDOLFI-SCHEIT, LIONNEL LUCA, THIERRY MARIANI, JEAN-
PHILIPPE MAURER, YANICK PATERNOTTE, BERNARD PERRUT,
ÉRIC RAOULT, JACQUES REMILLER, MAX ROUSTAN, FRANCIS
SAINT-LÉGER, DANIEL SPAGNOU, FRANÇOIS VANNSON ET
MICHEL VOISIN,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 6 août 1989 porte sur le contrat de bail d'habitation et son article 22-1 traite de l'obligation de présenter un garant physique en guise de sûreté pour le bailleur en cas de défaillance de son cocontractant.

Certes, la probabilité pour un bailleur d'être confronté à un locataire défaillant est plutôt faible : selon les statistiques des professionnels de l'immobilier, seul 1 % des baux d'habitation donne lieu à une procédure judiciaire pour ce motif.

Les mesures de sûreté ont été instaurées afin de permettre aux bailleurs privés d'être certain de récupérer le loyer qui leur est dû et cela même si le preneur n'est plus en mesure d'assurer leur obligation de payer.

Aussi, pour écarter un tel scénario catastrophe, les bailleurs cherchent à s'entourer du maximum de précautions :

- critères de solvabilité plus stricts,
- versement d'un dépôt de garantie,
- engagement d'un tiers sous la forme de caution solidaire.

Or, cette dernière précaution n'est pas sans poser des difficultés en pratique et notamment à l'égard des personnels de l'éducation nationale notamment les professeurs.

Amenés à souvent déménager, ces fonctionnaires bénéficiant d'un revenu assuré et fixe, se voient encore infliger l'obligation de présenter un garant. Or paradoxalement, leur statut de fonctionnaires leur interdit d'avoir recours aux organismes tels le Locapass ou le Fonds de solidarité au logement.

N'ayant pas le droit aux appartements de fonction réservés au personnel de direction, ne serait-il pas normal et primordial

d'accorder un privilège aux personnels de l'éducation nationale, toujours en déplacement, et dont les statuts les préservent quand même de toutes déconvenues d'ordre bancaires ?

En marge du décret du 24 janvier 2007 permettant la mise en place d'un dispositif de garantie des risques locatifs, nous demandons à ce que l'exigence de l'engagement d'un tiers sous la forme de caution solidaire soit interdite dès lors que le preneur est un fonctionnaire de l'éducation nationale.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

L'exigence de l'engagement d'un tiers sous forme de caution solidaire est interdite lorsque le preneur d'un bail d'habitation est un fonctionnaire de catégorie B de l'éducation nationale.