

N° 835

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 14 mai 2002.

PROPOSITION DE LOI

visant à améliorer les rapports locatifs en autorisant le droit à intérêt sur le dépôt de garantie versé par le locataire.

(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.)

PRESENTEE

PAR MM. JEAN-LOUIS CHRIST, JEAN-CLAUDE ABRIOUX, MANUEL AESCHLIMANN, PIERRE ALBERTINI, RENE ANDRE, PATRICK BEAUDOIN, JEAN-LOUIS BERNARD, EMILE BLESSIG, ROLAND BLUM, GHISLAIN BRAY, YVES BUR, PIERRE CARDO, PHILIPPE COCHET, LOUIS COSYNS, JEAN-YVES COUSIN, OLIVIER DASSAULT, CHRISTIAN DECOQ, PHILIPPE DUBOURG, PIERRE-LOUIS FAGNIEZ, ALAIN FERRY, DANIEL FIDELIN, CLAUDE GATIGNOL, JEAN-JACQUES GAULTIER, GUY GEOFFROY, JEAN-PIERRE GORGES, FRANÇOIS GROSSIDIER, Mme ARLETTE GROSSKOST, MM. FRANCIS HILLMEYER, JACQUES KOSSOWSKI, JEAN-CHRISTOPHE LAGARDE, YVAN LACHAUD, MICHEL LEJEUNE, CELESTE LETT, Mme GENEVIÈVE LEVY, MM. LIONNEL LUCA, DANIEL MACH, THIERRY MARIANI, Mme MURIEL MARLAND-MILITELLO, ALAIN MARLEIX, PHILIPPE-ARMAND MARTIN, PATRICE MARTIN-LALANDE, CHRISTIAN MENARD, GILBERT MEYER, PIERRE MICAUX, YVES NICOLIN, MICHEL PIRON, DIDIER QUENTIN, JEAN-FRANÇOIS REGÈRE, FREDERIC REISS, JEAN-LUC REITZER, JACQUES REMILLER, MARC REYMANN, DOMINIQUE RICHARD, ANDRE SCHNEIDER, BERNARD SCHREINER, ALAIN SUGUENOT, GUY TEISSIER, LEON VACHET, PHILIPPE VITEL, MICHEL VOISIN et Gérard WEBER,

Députés.

Baux.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

A l'heure actuelle, la signature d'un contrat de bail entre le propriétaire, dit le bailleur, et le locataire, dit le preneur, prévoit le versement par le locataire d'un dépôt de garantie. Ce dépôt sert à couvrir les éventuels manquements du locataire. Il correspond généralement à deux mois de loyer sans charges. L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que le dépôt de garantie ne peut être révisé ni au cours de la location, ni lors de son renouvellement, et qu'il ne donne, en aucun cas, droit à intérêt au bénéfice du locataire.

La restitution du dépôt doit se faire dans les deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite des sommes restant dues au propriétaire. Ainsi, pendant toute la durée de la location, qui peut porter sur de nombreuses années, le dépôt de garantie est gelé et restitué à sa valeur d'origine qui correspond à la date de la signature du contrat de bail par le locataire.

La présente proposition de loi prévoit de faire de l'actuel dépôt de garantie, librement géré par le propriétaire pendant toute la durée du bail, un nantissement de compte, bloqué au nom du locataire mais ouvert en faveur du propriétaire en cas de manquement. Ce nantissement offre ainsi la possibilité au preneur ayant correctement respecté ses obligations contractuelles de bénéficier d'un droit à intérêt sur la somme bloquée qu'il a versée à titre de garantie.

Le dépôt de garantie versé par le locataire devra être obligatoirement placé par le propriétaire sur un produit d'épargne spécifique : le « Livret d'épargne pour dépôt de garantie » nouvellement créé par la présente proposition de loi. Ce nouveau produit d'épargne sera géré par les caisses d'épargne afin que les sommes ainsi placées bénéficient des mêmes garanties de sécurité que les produits d'épargne administrée. La rémunération de ce nouveau livret d'épargne sera fonction du taux habituellement pratiqué pour les comptes sur livret courants, notamment le Livret A des Caisses d'épargne ou le Livret bleu du Crédit Mutuel. Ce taux est fixé, et éventuellement révisable, par décret du ministre en charge de l'Economie.

Le dépôt de garantie sera bloqué sur le livret pendant toute la durée du bail. Il ne peut être accessible au propriétaire, sauf non-respect des obligations essentielles du locataire. Dans ce cas, le propriétaire, muni d'une attestation du juge des référés qui constate le manquement du locataire, prendra légitimement possession du dépôt de garantie.

A la résiliation du bail, le dépôt de garantie est reversé au locataire dans les deux mois de la résiliation du contrat de bail, enrichi des intérêts produits par le compte sur livret qui reviennent donc de droit au locataire. Néanmoins, en cas de non-respect de ses obligations contractuelles par le locataire, le dépôt de garantie sera partiellement restitué, voire non restitué. Dans ce cas précis, les intérêts produits par le compte sur livret reviennent alors au bailleur.

Cette proposition de loi vise à rééquilibrer les rapports entre propriétaire et locataire en introduisant la gestion par un tiers de la provision/garantie afin d'éviter d'éventuels abus. Par ailleurs, l'autorisation du droit à intérêt sur les dépôts de garantie au bénéfice du locataire apparaît désormais justifiée car, alors que tout travail mérite salaire, toute épargne, même forcée, mérite rémunération. Or, les produits du placement de cette garantie doivent pouvoir bénéficier au locataire si ce dernier n'a, à aucun moment, manqué à ses obligations essentielles.

Pour toutes ces raisons, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

I. – La première phrase de l'avant-dernier alinéa est ainsi rédigée :

« Le montant de ce dépôt de garantie est soumis à intérêt au bénéfice du locataire. »

II. – Avant le dernier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Le bailleur doit placer le montant du dépôt de garantie sur un compte sur livret spécifique, distinct de ses comptes personnels, auprès d'un établissement de crédit visé aux articles L. 512-87 et L. 512-88 du code monétaire et financier au taux d'intérêt pratiqué habituellement pour des dépôts d'épargne de ce type avec un délai de préavis de trois mois. Ce compte bloqué au nom du preneur est néanmoins ouvert en faveur du bailleur en cas de manquement.

« Le dépôt de garantie est bloqué pendant toute la durée du bail sur un compte sur livret mentionné à l'alinéa précédent. Les intérêts reviennent de droit au locataire.

« Le dépôt de garantie ne peut être accessible par le propriétaire bailleur sauf non-respect de ses obligations essentielles par le preneur. Dans ce cas, le bailleur, muni d'une attestation du juge des référés constatant le manquement, prend possession de dépôt de garantie. Les intérêts reviennent alors au bailleur. »

III. – Le dernier alinéa est supprimé.

Article 2

Les établissements de crédit visés aux articles L. 512-87 et L. 512-88 du code monétaire et financier créent un produit d'épargne spécifique intitulé : Livret d'épargne pour dépôt de garantie.

Le présent livret répond aux mêmes exigences de sécurité que les autres produits d'épargne gérés par les établissements de crédit visés aux articles L. 512-87 et L. 512-88 du code monétaire et financier.

Article 3

Les dispositions de la présente loi font l'objet d'un décret en Conseil d'Etat qui précisera leur portée, notamment en ce qui concerne les obligations des établissements de crédit visés aux articles L. 512-87 et L. 512-88 du code monétaire et financier.

Article 4

Ces dispositions entreront en vigueur à partir de la publication de la présente loi au *Journal officiel*. Elles sont dépourvues de caractère rétroactif.

N° 835 - Proposition de loi visant à améliorer les rapports locatifs en autorisant le droit à intérêt sur le dépôt de garantie versé par le locataire (M. Jean-Louis Christ)