

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° CE184

présenté par  
M. Chassaigne  
-----**ARTICLE 3**

Substituer aux alinéas 88 à 96 les neuf alinéas suivants :

« a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

« – après le mot : « est », la fin de la seconde phrase est ainsi rédigée : « placé sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière. » ;

« – sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées : « Durant toute la durée du contrat de bail, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. » ;

« b) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêt, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cautionnement. » ;

« c) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

« – La première phrase est supprimée ;

« – Au début de la seconde phrase, le mot : « il » est remplacé par les mots : « Le montant du dépôt de garantie » ;

« d) Les deux derniers alinéas sont supprimés. ».

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Les conditions de la garantie locative sont, dans notre pays, particulièrement défavorables aux locataires. Le montant du dépôt de garantie porte bénéfice au profit du bailleur durant la toute durée du contrat de bail.

Pourtant le locataire demeure, sauf à constater la dégradation du bien loué, propriétaire de cette somme qui lui est d'ailleurs, sauf cas exceptionnel, restituée. Afin de rééquilibrer les relations entre locataires et propriétaires, il est proposé d'adapter à notre pays des dispositions en vigueur dans d'autres pays de l'Union européenne, notamment l'Allemagne et la Belgique, concernant la garantie locative.

Aussi, cet amendement qui reprend un amendement déposé à l'Assemblée Nationale par les députés socialistes, a pour objet de reconnaître le principe selon lequel les intérêts produits par le dépôt de garantie sont capitalisés au profit du preneur. Pour cela, la garantie locative est déposée sur un compte ouvert auprès d'une institution financière au nom du locataire, lors de la signature du bail. Cette somme est bloquée jusqu'à ce qu'elle soit libérée d'un commun accord, à l'expiration du bail.

La libération de la caution ne peut intervenir qu'avec l'accord écrit des deux parties. Aucune des parties n'ayant intérêt à ce que la caution demeure bloquée, ces dispositions éviteront in fine les conflits qui demeurent d'ailleurs rares chez nos voisins ayant adopté ce système.

Ces dispositions sont équilibrées et favorables aux locataires comme aux propriétaires. Outre les intérêts qui lui reviennent, le locataire pourra recouvrer rapidement sa caution à la fin du bail. Le propriétaire est quant à lui assuré que la somme est bloquée et qu'elle lui reviendra en cas de dégradation de son bien.