



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 63821

Texte de la question

M. André Aschieri attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur les pratiques abusives de caution à la signature des baux. A la signature du bail, une caution est demandée. Le propriétaire dispose alors d'un délai de deux mois pour sa restitution. Or, ce délai, utilisé abusivement, permet au propriétaire d'utiliser cet argent jusqu'à la date légale extrême, plaçant ainsi le locataire dans une situation difficile. Ce dernier, lors de cette période, se retrouve souvent obligé de verser une double caution. Aussi, au nom du droit des consommateurs, il souhaite connaître sa position sur le sujet.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur la situation des locataires qui doivent généralement supporter un délai de deux mois pour se voir rembourser par leur bailleur le dépôt de garantie versé à leur entrée dans les lieux, et seraient pénalisés financièrement alors qu'ils doivent s'acquitter par ailleurs du paiement d'une autre caution lors de leur entrée dans un nouveau logement. L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs impartit, en effet, au bailleur un délai de deux mois à compter de la restitution des clés pour rendre au locataire le montant du dépôt de garantie, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues par le locataire, ou des sommes dont le bailleur pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A défaut de restitution dans les délais prévus, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après l'arrêté des comptes produit intérêts au taux légal au profit du locataire. Le régime du dépôt de garantie, tel qu'il a été institué par la commission Delmon dès 1975, puis repris dans les lois successives sur les rapports locatifs, résulte d'un compromis entre les intérêts du bailleur et ceux du locataire. Le dépôt de garantie est destiné à garantir l'exécution par le locataire de ses obligations locatives. Même si le délai de deux mois prévu pour son remboursement au locataire sortant peut ne pas apparaître justifié dans tous les cas, dans d'autres, il peut s'avérer trop court lorsque la comptabilité des sommes à régler est complexe. Un autre aspect de ce dispositif concerne l'utilisation par les bailleurs des sommes versées au titre du dépôt de garantie. Si ces sommes ne produisent pas d'intérêt au profit des locataires, les bailleurs ne sont pas fondés à réclamer leur indexation ou leur révision. Le Gouvernement, conscient des difficultés que peuvent rencontrer les ménages et notamment les jeunes pour faire face aux frais afférents à l'entrée dans un nouveau logement, a pris des mesures destinées à favoriser leur solvabilisation. La convention du 3 août 1998 passée entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement (UESL) et son avenant signé le 7 mars 2001 met en place un dispositif à deux volets destiné à faciliter l'accès au logement des jeunes de moins de trente ans, notamment. Il s'agit, d'une part, de l'avance LOCA-PASS qui permet de financer le dépôt de garantie à l'entrée du locataire dans son logement et, d'autre part, de la garantie LOCA-PASS qui assure au bailleur en cas d'impayé de loyer le paiement du loyer et des charges, pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée dans les lieux. En outre, d'autres aides en faveur de l'accès au logement sont accessibles aux ménages les plus défavorisés : il s'agit de celles attribuées par les fonds de solidarité pour le logement (FSL), dont les moyens ont été doublés pour atteindre un montant de plus d'un milliard de francs en 2000. Enfin, pour faciliter le règlement des petits litiges, notamment ceux portant sur la restitution du dépôt de garantie, le décret n° 2001-653 du 19

juillet 2001 pris en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains permet désormais au locataire, comme au bailleur, de saisir la commission départementale de conciliation dont les compétences ont été élargies. Ces mesures sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. André Aschieri](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (9^e circonscription) - Radical, Citoyen et Vert

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63821

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 juillet 2001, page 3937

Réponse publiée le : 10 septembre 2001, page 5261