



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 73965

### Texte de la question

M. Damien Alary attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur le projet visant la suppression du dépôt de garantie dans les contrats de bail à usage d'habitation. Ce projet inquiète en effet les professionnels et particuliers propriétaires de biens loués. En effet, cette mesure garantit légitimement les droits du propriétaire, et sa suppression peut entraîner le problème de la diminution de l'offre de location. Toutefois, la libre disposition de ce dépôt de garantie par le bailleur paralyse financièrement le locataire. Celui-ci, désirant entrer dans un local d'habitation, doit en effet s'acquitter du premier loyer et des deux mois de caution. Dans le cadre des réflexions engagées sur le problème du dépôt de garantie, il lui demande si elle envisage d'examiner le dispositif de la caution non encaissable par le bailleur. Cette mesure, tout en facilitant l'accès au logement des personnes modestes, apporterait tout de même une garantie au bailleur. En effet, on peut imaginer un paiement par chèque de la caution, renouvelable chaque année, qui permettrait au propriétaire de conserver la possibilité d'encaisser la caution en cas de non-respect des engagements du locataire. En conséquence, il lui demande, d'une part, de le tenir informer de ce projet visant à supprimer le dépôt de garantie et, d'autre part, de lui indiquer ses intentions quant à la proposition d'une caution non encaissable.

### Texte de la réponse

Sur le marché du logement locatif privé, la question de l'accès au logement se pose depuis longtemps, notamment en période de tension et particulièrement pour les personnes dont les revenus sont limités. Dans ce contexte, les travaux du Conseil national de l'habitat (CNH) ayant pour objectif de faciliter cet accès ont retenu toute l'attention du Gouvernement. Ces travaux ont examiné la faisabilité d'un dispositif de type fonds de garantie pouvant remplacer le dépôt de garantie tout en étant plus protecteur pour le propriétaire et évitant ainsi aux candidats locataires de devoir déboursier 3 mois de loyers à l'entrée dans le logement. Pour les propriétaires bailleurs, un tel fonds est susceptible d'apporter une garantie améliorée par rapport à la situation actuelle pour faire face tant aux travaux de réparations suite à des dégradations dans le logement qu'à des impayés de loyer en cours de bail. La concertation et les travaux sur la faisabilité financière de ce dispositif et sur les conditions d'une responsabilisation maintenue des bailleurs et des locataires doivent maintenant se poursuivre, notamment au sein du CNH, les différentes pistes évoquées pour le financement n'étant à ce stade que des hypothèses de travail. La proposition d'une caution (en réalité dépôt de garantie) non encaissable pourrait utilement être examinée dans le cadre de ce travail, en tant que proposition nouvelle alternative ou complémentaire.

### Données clés

**Auteur :** [M. Damien Alary](#)

**Circonscription :** Gard (5<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 73965

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 11 mars 2002, page 1372

**Réponse publiée le :** 29 avril 2002, page 2242