



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

agences immobilières

Question écrite n° 51956

Texte de la question

M. Jean-Yves Le Drian attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les pratiques abusives des agences immobilières, notamment lors de la demande de pièces pour la constitution de dossiers permettant de prétendre à l'obtention d'un logement en location. Cette situation est particulièrement handicapante pour les étudiants dont les parents ne gagnent pas forcément quatre fois le montant du loyer mensuel, ce qui est souvent obligatoire, ou dont les parents ne sont pas forcément de nationalité française ou du moins d'origine française, ce qui reste aujourd'hui un handicap de l'aveu même de certains professionnels qui ont des consignes en ce sens des propriétaires. Ces pratiques sont certes abusives, et pour certaines illégales, mais peu souvent dénoncées par les intéressés eux-mêmes de peur de ne pouvoir obtenir un logement s'ils ne se plient à ces exigences. Il lui demande donc d'éclaircir les intentions du Gouvernement en la matière, alors même que la situation de paupérisation de la population estudiantine se révèle à travers les résultats d'études récentes.

Texte de la réponse

Les différentes pièces qui peuvent être réclamées lors de la signature d'un bail relèvent de la liberté contractuelle des parties. L'exigence de ces pièces a certes pour but de protéger le bailleur mais également le locataire, dans la mesure où elle permet de vérifier qu'il sera en mesure d'assumer financièrement ses engagements. Il en va de même pour la caution. Toutefois, pour limiter les pratiques discriminatoires de certains bailleurs, l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose qu'« en préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location de produire une photographie d'identité, une carte d'assuré social, une copie de relevé de compte bancaire ou postal ainsi qu'une attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ». L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit cependant la possibilité pour le bailleur d'exiger à la signature du contrat de bail le versement d'un dépôt de garantie. Celui-ci est destiné à garantir l'exécution des obligations locatives du locataire, étant précisé qu'il ne peut être supérieur à deux mois de loyer. Le bailleur peut exiger la constitution de garanties complémentaires au dépôt de garantie conformément à l'article 22-1 de la loi précitée, dès lors que ces garanties n'ont pas pour objet de déposer des fonds entre les mains du bailleur d'un montant excédant deux mois de loyer. En conséquence, les parties peuvent convenir que le preneur devra fournir une caution bancaire garantissant une année de loyer ou une caution personnelle. Le cautionnement permet ainsi au bailleur de s'assurer qu'en cas de défaillance de son locataire, les obligations de celui-ci seront bien remplies. L'article 87 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) que vient d'adopter le Parlement précise que le bailleur ne peut refuser la caution au motif qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain. Par ailleurs, le dispositif LOCA-PASS géré par les partenaires sociaux du « 1 % logement », qui a pour but de faciliter l'accès au logement locatif, est composé de deux aides. D'une part, l'avance LOCA-PASS permet de préfinancer le dépôt de garantie réclamé au locataire sous forme d'une avance gratuite remboursable sur trente-six mois maximum, d'autre part, la garantie LOCA-PASS permet de garantir les loyers et les charges dus au propriétaire pendant dix-huit mois face au risque d'impayés survenant au cours des trois premières années du

bail. Ce dispositif concerne les salariés des entreprises du secteur privé, les jeunes de moins de trente ans en recherche ou en situation d'emploi et les étudiants boursiers non salariés. Les jeunes fonctionnaires non encore titularisés bénéficient également de plein droit du dispositif LOCAPASS. Les partenaires sociaux ont proposé à l'État de faire évoluer et d'améliorer le dispositif LOCA-PASS « impayés » en en faisant une garantie complémentaire de produits d'assurance, dans le cadre d'un dispositif global de garantie des risques locatifs (GRL). La loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne a prévu, à son article 32, que les ressources du « 1 % logement » puissent être consacrées au financement de compensations versées aux entreprises d'assurance, pour les contrats d'assurance contre les impayés respectant un cahier des charges social. Les propriétaires pourront ainsi appliquer une sélection moins sévère des candidats locataires. Une convention sera signée à la rentrée prochaine entre l'État et les partenaires sociaux pour préciser les conditions de mise en oeuvre de ce nouveau dispositif de garantie des impayés de loyers. Il est déjà acquis que les candidats locataires seront dispensés d'apporter des cautions en sus de cette garantie ce qui favorisera en particulier l'obtention d'un logement en location pour les étudiants d'origine modeste. Ce nouveau dispositif sera opérationnel avant la fin de l'année 2006.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Yves Le Drian](#)

Circonscription : Morbihan (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51956

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 novembre 2004, page 9372

Réponse publiée le : 12 septembre 2006, page 9616