



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 58610

Texte de la question

M. Jean-Pierre Nicolas attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les difficultés que pose la restitution de la caution au locataire par le propriétaire bailleur. Il est parfois extrêmement difficile pour un locataire d'obtenir du propriétaire bailleur du logement qu'il occupait la restitution de la caution qu'il lui avait versée. En théorie, le locataire verse un dépôt de garantie au propriétaire visant à couvrir les éventuelles dégradations causées au logement par le locataire ou ses manquements aux obligations que le contrat de location met à sa charge : payer son loyer ou ses charges, effectuer les réparations dites locatives... Cette somme sert donc de garantie en cas de dégât. Dans ces conditions, elle ne devrait pas être encaissée par le propriétaire bailleur, mais bloquée sur un compte soit par le syndic qui assure la gestion du bien, soit par un organisme indépendant. De ce fait, les problèmes posés par la non-restitution du dépôt de garantie au locataire seraient réduits. En conséquence, il le remercie de bien vouloir lui indiquer quelles mesures il serait susceptible de mettre en oeuvre pour améliorer cette situation.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit 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 versement de ce dépôt de garantie est une question qui se rattache au thème plus général de la garantie des risques locatifs (GRL), sur lequel le Conseil national de l'habitat (CNH), chargé de conduire une réflexion, a remis son rapport le 24 novembre 2004. Le CNH préconise, outre la recherche d'une plus grande cohérence entre les dispositifs existants (Fonds de solidarité pour le logement (FSL), Loca-pass, assurances privées), de développer spécifiquement un mécanisme de garantie des impayés de loyers dans le parc privé conventionnel. Le CNH n'a cependant suggéré aucune modification concernant le dépôt de garantie. Faisant suite aux travaux du CNH, le Gouvernement a proposé au Parlement la mise en place d'un nouveau dispositif de garantie des impayés pour les propriétaires privés qui proposent des loyers accessibles aux locataires à revenus modestes ou intermédiaires. Cette disposition résulte de l'article 32 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Les fonds du « 1 % logement » gérés par les partenaires sociaux interviendront en complément des assurances pour impayés souscrites par les propriétaires. Ceux-ci pourront donc appliquer une sélection moins sévère des candidats locataires. Les règles applicables pour le dépôt de garantie restent par ailleurs inchangées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Nicolas](#)

Circonscription : Eure (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58610

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 février 2005, page 1848

Réponse publiée le : 10 janvier 2006, page 284