



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 83317

Texte de la question

M. Philippe-Armand Martin (Marne) appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les dépôts de garantie demandés aux locataires pour louer un bien immobilier. En effet, il est d'usage que les propriétaires demandent à leur futur locataire un dépôt de garantie équivalant à plusieurs mois de loyer, lequel a bien entendu été encaissé. Bien sûr, cette caution est restituée en fin de bail après l'inventaire des locaux, éventuellement minorée en fonction des dégâts occasionnés. Pour autant, lorsque l'état des lieux ne révèle aucune dégradation, cette somme n'est que rarement restituée dans un délai inférieur aux deux mois prévus par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, ce qui n'est pas sans conséquence pour les locataires qui souhaitent louer un nouveau bien, voire en acquérir un. Ainsi, il lui demande, d'une part, de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement en matière de réforme des dépôts de garantie et ce, afin que les locataires puissent percevoir la restitution de leur caution dans les plus brefs délais, dès lors qu'aucune dégradation du bien immobilier n'est pas constatée lors de l'état des lieux, et d'autre part, de lui préciser si le Gouvernement envisage, à l'instar des États-Unis, notamment, de permettre la restitution de ce dépôt de garantie augmenté d'intérêts liés à l'immobilisation de la somme correspondante.

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. L'institution au bénéfice du locataire d'un droit à intérêts sur 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) a été chargé par le Gouvernement de conduire une réflexion, afin de faciliter notamment l'accès au logement locatif des ménages modestes. Le CNH a remis son rapport en novembre 2004. Il n'a suggéré aucune modification concernant le dépôt de garantie : le raccourcissement du délai de restitution de deux mois n'a pas été retenu ; l'éventualité de rémunérer le dépôt de garantie a été également écartée. Le CNH a préconisé par contre, 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 conventionné. Faisant suite aux travaux du CNH, 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 a prévu, à son article 32, un nouveau dispositif de garantie des impayés pour les propriétaires privés qui proposent des loyers accessibles aux locataires de revenus modestes ou intermédiaires. L'utilisation des fonds du 1 % logement gérés par les partenaires sociaux permettra aux propriétaires, qui souscrivent une assurance privée pour impayés de loyers, répondant à un cahier des charges social, d'appliquer une sélection moins sévère des candidats locataires. Ce nouveau dispositif, qui sera opérationnel à l'automne 2006, laisse inchangées les règles applicables au dépôt de garantie. Par ailleurs, l'avance LOCA-PASS, distribuée dans le cadre du 1 % logement, a également pour but de faciliter l'accès au logement locatif. Elle permet de préfinancer le dépôt de garantie réclamé au locataire sous forme d'une avance

gratuite remboursable sur 36 mois maximum. Ce dispositif concerne les salariés des entreprises du secteur privé, les jeunes de moins de 30 ans en recherche ou en situation d'emploi, les étudiants boursiers de l'État et les fonctionnaires stagiaires de l'État et des collectivités territoriales. Les locataires éligibles au dispositif LOCA-PASS et qui doivent changer de logement, pour des raisons familiales ou professionnelles, peuvent donc préfinancer gratuitement leur nouveau dépôt de garantie alors même qu'ils n'ont pas encore récupéré le précédent.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Armand Martin](#)

Circonscription : Marne (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 83317

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 janvier 2006, page 431

Réponse publiée le : 18 juillet 2006, page 7588