



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location

Question écrite n° 2549

Texte de la question

M. Pierre Cardo attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les exigences formulées par un certain nombre d'agences immobilières et de leurs fédérations avant la mise en location de biens immobiliers. S'il est parfaitement compréhensible, pour un propriétaire, de s'assurer de la solvabilité de son futur locataire et de réclamer à cet effet deux ou trois bulletins de salaire voire de demander qu'une tierce personne se porte caution du locataire, il est pour le moins surprenant de constater que certaines agences ou fédérations d'agences exigent de la personne se portant caution de produire notamment ses trois dernières déclarations d'impôts, une attestation de résidence étayées par des avis d'impôts locaux et, ce cas échéant, une assurance contre les impayés de loyer. Cette situation est d'autant plus surprenante lorsque le locataire et/ou sa caution sont fonctionnaires. Alors que le Gouvernement entend tout mettre en oeuvre, notamment avec les fédérations concernées, pour encourager la mise en location des biens vacants et que les fonctionnaires ne peuvent bénéficier de certaines garanties locatives, que notre pays est confronté à un important problème de logement, notamment locatif et que le parc locatif social reste insuffisant, il lui demande de lui indiquer les mesures qu'elle entend prendre pour mettre un terme à ces procédures excessives qui rendent l'accès au logement dans le parc privé souvent impossible à de jeunes ménages.

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 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. Afin toutefois de limiter les pratiques pouvant porter atteinte à la vie privée et entraîner une discrimination à l'accès au logement, l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a limité les documents que le bailleur peut réclamer à son locataire ou à sa caution. Plus récemment, l'article 35 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a élargi la liste des pièces justificatives que le bailleur ne peut demander à un locataire. Cette interdiction traduit la volonté du législateur de protéger le droit au logement, reconnu comme droit fondamental, des candidats locataires. Parallèlement, l'accord sur la généralisation de l'avance Loca-Pass à tous les locataires signé le 21 décembre 2007 par l'État avec les partenaires sociaux du « 1 % logement » permet d'étendre, pour ceux qui le souhaitent, l'avance du dépôt de garantie à tous les locataires signant un bail et entrant dans un logement appartenant à un bailleur privé ou social. Enfin, la généralisation du paiement en tiers payant pour les aides au logement vient garantir le caractère dédié de l'allocation logement au paiement des charges de loyer et au remboursement des prêts à l'accession et ainsi réduire les risques d'impayés. Par ailleurs, la mise en oeuvre de la garantie des risques locatifs, consécutive à la convention signée entre l'État et le « 1 % logement » le 20 décembre 2006, a permis la mise en place d'un système d'assurance contre les risques d'impayés de loyers permettant de couvrir un très large public indépendamment de la nature du contrat de travail. Le Président de la République, lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy, a appelé à la mise en place d'un système plus ambitieux pour que « soit mise en oeuvre une assurance contre les

risques d'impayés de loyers qui concernent l'ensemble des propriétaires et des locataires ». Une mission de réflexion sur la généralisation de la couverture assurantielle des risques d'impayé locatifs vient de rendre ses conclusions. Sur cette base, une concertation a été engagée avec l'ensemble des partenaires concernés sur les mesures à prendre par le Gouvernement. Ces mesures sont de nature à rétablir la nécessaire confiance entre les locataires et les bailleurs et faciliteront ainsi notamment l'accès au logement dans le parc privé à de jeunes ménages.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Cardo](#)

Circonscription : Yvelines (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2549

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 août 2007, page 5139

Réponse publiée le : 24 juin 2008, page 5434