



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 58721

Texte de la question

M. Jean-Louis Gagnaire attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le déséquilibre actuel sur le marché locatif privé entre la liberté des bailleurs de choisir leurs locataires et la protection des locataires contre les discriminations. Dans un contexte d'appauvrissement de la population qui a conduit à une situation où 75 % des locataires du parc privé sont financièrement éligibles à un logement HLM, les règles actuelles n'apportent qu'une protection illusoire contre la discrimination aux candidats à une location dans le parc privé. Les bailleurs ont légitimement le droit de choisir leurs locataires selon les critères de solvabilité et de pérennité des revenus. Ils ont ainsi la possibilité de demander certains documents aux candidats. La loi encadre les documents que les bailleurs peuvent demander (article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989). Cependant, la très importante aggravation du déséquilibre entre la demande et l'offre de ces dix dernières années sur de nombreux territoires constitue un terreau favorable à la multiplication des dérives. Par exemple, le recours systématique au cautionnement empêche nombre de candidats répondant à la fois aux critères de solvabilité et de pérennité des revenus d'accéder à la location. Ces candidats, dont l'examen du profil de solvabilité devrait amener à des décisions positives, sont exclus au seul motif qu'ils ne disposent pas, dans leur entourage, d'une personne pouvant apporter sa garantie. Par ailleurs, les demandes de documents non autorisés restent malheureusement trop fréquentes, notamment en ce qui concerne les cartes d'assuré social et les copies de relevé de compte bancaire ou postal. La liste des documents autorisés est pourtant déjà particulièrement exhaustive avec les avis d'imposition sur le revenu, les bulletins de salaires ou les taxes foncière et d'habitation. Pire, le très grand nombre de candidats que l'on dénombre parfois pour un seul logement favorise le développement des discriminations, particulièrement en fonction de l'origine et de l'âge. Dans une telle situation, les candidats victimes de discrimination sont *de facto* dans l'incapacité d'apporter le moindre élément. Enfin, la loi reste bien trop peu contraignante sur la conservation des données privées que les bailleurs collectent avec les dossiers de candidature des locataires et de leurs cautions. Il lui demande quelles réponses le Gouvernement compte apporter au recours trop systématique au cautionnement. Il lui demande quelles sont ses intentions pour améliorer les garanties que la loi apporte aux candidats à location et pour permettre un meilleur respect de la législation existante en matière de protection des données privées.

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 de certains bailleurs dont le questionnaire peut porter atteinte à la vie privée et entraîner une discrimination à l'accès au logement, l'article 22-2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a limité depuis la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002, les documents que le bailleur ne peut réclamer à son locataire ou à sa caution. Plus récemment, l'article 35 de la loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a élargi la liste de ces 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 un droit fondamental des candidats locataires. Par ailleurs, l'article 55 de la loi n 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le

logement et la lutte contre l'exclusion, qui modifie l'article 22-1 de la loi n 89-462 du 6 juillet 1989, prévoit que dorénavant, le bailleur personne physique ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement, lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire. En outre, un bailleur personne morale autre qu'une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ne peut plus demander un cautionnement au locataire sauf lorsqu'il est délivré par certains organismes ou lorsque le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. Le décret n 2009-1659 du 28 décembre 2009 pris en application de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 2009 définit les catégories d'organismes qui sont autorisées à se porter caution pour les locataires d'un bailleur personne morale. Conscient des difficultés d'application de ce dispositif à l'égard de certaines catégories de personnes, notamment des étudiants, le législateur a souhaité atténuer la rigueur de cette mesure, en autorisant un bailleur à solliciter une caution lorsque le candidat à la location est un étudiant ou un apprenti (article 39 de la loi n 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie). Enfin, afin de faciliter l'accès au logement des ménages, et notamment des ménages les plus modestes, un dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) a été créé en 2006 en partenariat étroit avec les partenaires sociaux gestionnaires du 1 % logement devenu depuis action logement. Ce dispositif a été revu, dans le cadre de négociations étroites menées durant l'été 2009, entre le Gouvernement, les partenaires sociaux gestionnaires d'action logement et les représentants des sociétés d'assurances. Désormais, les sociétés d'assurances liées au nouveau dispositif GRL proposent depuis le 1er février 2010 un produit unique, qui couvre les propriétaires contre les risques d'impayés de tous les locataires présentant un taux d'effort (rapport entre le loyer et les revenus) inférieur ou égal à 50 % (seule condition d'éligibilité à cette assurance). Action logement ou l'État, apporteront une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité liée aux défaillances des locataires les plus modestes.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Gagnaire](#)

Circonscription : Loire (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58721

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 septembre 2009, page 8951

Réponse publiée le : 18 mai 2010, page 5575