ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

location

Question écrite n° 98235

Texte de la question

M. Pierre-Yves Le Borgn' interroge Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la légalité des exigences posées par l'assurance d'un propriétaire souhaitant louer son logement et consistant à n'accepter les dossiers que de personnes en contrat à durée indéterminée (CDI) dont le CDI est de plus de trois mois et dont les bulletins de salaires sont français. Concernant la condition du CDI, il souhaiterait savoir si l'absence de condition alternative, notamment eu égard au niveau de salaire, permettant aux personnes en contrat à durée déterminée de pouvoir déposer un dossier, est conforme aux réglementations en vigueur en droit de l'immobilier ainsi qu'au droit au logement. Concernant la seconde condition, il est à noter que la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs vise uniquement la question de la caution en disposant dans son article 22-1 alinéa 3 que « lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain ». Quant au décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution, il vise uniquement la possibilité d'imposer la présentation des trois derniers bulletins de salaires sans préciser si l'exigence que ces bulletins soient français constitue une condition discriminatoire. Il souhaiterait savoir si d'autres bases juridiques permettent de contester la légalité d'une telle condition d'origine nationale des bulletins de salaire.

Texte de la réponse

La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) en modifiant la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a entendu renforcer la protection du candidat locataire et de sa caution. Ainsi, toute discrimination dans l'accès à la location est prohibée, c'est ce que prévoit l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, lequel dispose qu' « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal ». Cet article du code pénal prévoit notamment que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques notamment « en raison de leur origine ». S'agissant de la personne se portant caution pour le candidat locataire, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 interdit, en effet, toute discrimination à l'égard de la personne se portant caution de nationalité étrangère ou qui ne résiderait pas sur le territoire métropolitain. Toute forme de discrimination du candidat locataire et de sa caution, notamment celle liée à la nationalité ou à la domiciliation territoriale, est interdite et soumise au contrôle du juge. Cette interdiction trouve, par ailleurs, une traduction concrète dans les pièces exigées au candidat à la location et à sa caution. Le décret d'application de l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 (décret no 2015-1437 du 5 novembre 2015), dans sa rédaction, permet au candidat locataire et à sa caution de présenter des pièces justificatives étrangères. Ainsi, à son annexe I, parmi la liste des pièces justificatives pouvant être exigées de chacun des candidats à la location figure les documents attestant des ressources pouvant être demandées avec, d'une part, « Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui

tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire. » et, d'autre part, les « trois derniers bulletins de salaires. ». Il convient de rappeler qu'en cas de manquement à ces règles, une amende administrative peut être prononcée pouvant aller suivant la gravité des faits jusqu'à 15 000 euros pour une personne morale.

Données clés

Auteur : M. Pierre-Yves Le Borgn'
Circonscription : Français établis hors de France (7e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 98235
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et habitat durable
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 11 octobre 2016
Question publiée au JO le : 2 août 2016, page 7102
Réponse publiée au JO le : 4 avril 2017, page 2794