

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 2451

présenté par

M. Jolivet, Mme Dominique David, Mme Crouzet, M. Perea, M. Blanchet, Mme Leguille-Balloy, M. Gaillard, M. Giraud, Mme Bono-Vandorme, M. Zulesi, Mme Motin, Mme Kerbarh, Mme De Temmerman, Mme Vanceunebrock, M. Holroyd, Mme Magne, Mme Beaudouin-Hubiere, M. Moreau, Mme Françoise Dumas, Mme Wonner, M. Descrozaille, M. Savatier, M. Leclabart, M. Pellois, Mme Verdier-Jouclas, Mme Dupont, Mme Rauch, Mme Melchior, Mme Fontenel-Personne, M. Perrot, M. Le Vigoureux, Mme Mauborgne, M. Jerretie et M. Sommer

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 47, insérer l'article suivant:**

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° La seconde phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « Le dépôt de garantie est versé auprès de la Caisse des dépôts et consignations selon des modalités définies par décret en Conseil d'État » ;

2° Le troisième alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après le mot : « restitué », sont insérés les mots : « selon des modalités définies par décret en Conseil d'État » ;

b) La seconde phrase est supprimée.

3° Au quatrième alinéa, après le mot : « restitué », sont insérés les mots : « selon des modalités définies par décret en Conseil d'État ».

4° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

« Les modalités selon lesquelles le bailleur peut, lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, après avoir procédé à un arrêté des comptes provisoire, conserver une provision lorsqu'elle est dûment justifiée ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble, la régularisation définitive et la restitution du solde,

déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire sont définies par décret en Conseil d'État. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. »

5° Les avant-dernier et dernier alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les modalités de portabilité du dépôt de garantie à l'occasion d'un changement de bail sont définies par décret en Conseil d'État. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Selon le rapport issu de l'article 7 de la loi du 24 mars 2014 remis par le Gouvernement au Parlement de février 2017, le contentieux du dépôt de garantie représente 4,20 % du contentieux locatif total, avec plus de 8000 affaires nouvelles par an. Selon la Confédération générale du logement, la non-restitution par le bailleur serait même devenue le premier motif de litige entre bailleur et locataire.

Cette situation, qui a pour conséquence directe de surcharger les commissions de conciliation et les tribunaux, pourrait être améliorée par la mise en place de la centralisation des dépôts de garantie dans le parc privé auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Cette disposition présenterait plusieurs avantages. Tout d'abord, elle sécuriserait la gestion du dépôt de garantie. Ensuite, elle moderniserait les rapports locatifs, en créant par exemple la possibilité de transférer ce dépôt d'un logement à un autre. Enfin, elle sanctuariserait à terme un montant estimé à 4 milliards d'euros qui pourrait venir en soutien des politiques publiques, notamment du logement, exercé par la Caisse des dépôts.

Cet amendement crée donc l'obligation de centraliser les dépôts de garantie auprès de la Caisse et, tout en conservant les dispositions actuelles, renvoie à un décret le soin de préciser les modalités pratiques qu'implique la gestion dématérialisée. Alors que la Caisse des dépôts et consignations a déjà considérablement avancé sur la faisabilité du projet et que le Gouvernement s'est déjà vu remettre un rapport sur le sujet lors de la mandature précédente, il est désormais temps de procéder à cette transformation en profondeur du rapport entre bailleur et locataire.