



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 75116

Texte de la question

M. André Chassaigne attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le dépôt de garantie demandé aux locataires. En effet, les propriétaires bailleurs privés mais aussi publics comme les offices HLM exigent systématiquement du nouveau locataire le versement immédiat, lors de son entrée dans le logement, d'un dépôt de garantie qui ne peut théoriquement être supérieur à deux mois de loyer. Or, d'après les termes de la loi du 6 juillet 1989, lors de leur départ, ces mêmes locataires ne pourront récupérer toute ou partie de ce dépôt de garantie que dans un délai maximal de deux mois. Dans un contexte général de renchérissement important du montant des loyers et des dépenses de chauffage, cette situation peut générer de gros problèmes financiers. Ainsi, des locataires qui doivent changer de logement pour des raisons familiales ou professionnelles, et assumer déjà d'importants frais de déménagement, rencontrent des difficultés évidentes à verser un nouveau dépôt de garantie alors qu'ils n'ont pas encore récupéré le précédent. En conséquence, il souhaiterait connaître les actions qu'il pourrait décider pour améliorer la situation des nombreuses personnes confrontées à ces difficultés.

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. La restitution du 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 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 préconise, 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. Le CNH n'a cependant suggéré aucune modification concernant le dépôt de garantie. 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 pour impayés de loyers, répondant à un cahier des charges social, d'appliquer une sélection moins sévère des candidats locataires. Cette mesure laisse inchangées les règles applicables au dépôt de garantie. Par ailleurs, le Loca-Pass géré par les partenaires sociaux dans le cadre du « 1 % logement », qui a pour but de faciliter l'accès au logement locatif, est composé de deux aides. D'une part, l'avance Loca-Pass permet de préfinancer le dépôt de garantie réclamé au locataire sous forme d'une avance gratuite remboursable sur trente-six mois maximum, d'autre part, la garantie Loca-Pass permet de garantir les loyers et les charges du propriétaire pendant dix-huit mois face au risque d'impayés survenant au cours des trois premières années du bail. Ce dispositif concerne les salariés des entreprises du secteur privé, les jeunes de

moins de trente ans en recherche ou en situation d'emploi et les étudiants boursiers non salariés. 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. André Chassaigne](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (5^e circonscription) - Député-e-s Communistes et Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75116

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 octobre 2005, page 9123

Réponse publiée le : 16 mai 2006, page 5194