



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 9145

Texte de la question

M. Damien Alary attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la question du dépôt de garantie dans les contrats de bail à usage d'habitation. La libre disposition de ce dépôt de garantie par le bailleur paralyse financièrement le locataire. Celui-ci, désirant entrer dans un local d'habitation, doit en effet s'acquitter du premier loyer et des deux mois de caution. Un dispositif de caution non encaissable par le bailleur, tout en facilitant l'accès au logement des personnes modestes, apporterait tout de même une garantie au bailleur. En effet, on peut imaginer un paiement par chèque de la caution, renouvelable chaque année, qui permettrait au propriétaire de conserver la possibilité d'encaisser la caution en cas de non-respect des engagements du locataire. En conséquence, il lui demande de lui indiquer ses intentions quant à la proposition d'une caution non encaissable.

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, étant précisé que celui-ci ne peut être supérieur à deux mois de loyer. Ce dépôt de garantie est destiné à garantir l'exécution des obligations locatives du locataire, c'est-à-dire à permettre au propriétaire d'effectuer, notamment, les réparations locatives rendues nécessaires lorsque des éléments du logement ont été dégradés pendant la durée de la location. Seules les dégradations sont à la charge du locataire, la vétusté restant à la charge du bailleur. Par ailleurs, certains bailleurs tendent à exiger la fourniture d'une caution solidaire lors de la conclusion d'un bail d'habitation, caution qui exclut les personnes ne pouvant bénéficier d'un soutien financier, familial ou amical. Aussi, afin de faciliter l'accès au logement locatif, les partenaires sociaux ont mis en place, dans le cadre du 1 % logement, un système d'aides au financement du dépôt de garantie et du paiement des loyers, dit Loca-Pass. Ce dispositif de sécurisation est accessible à tous les salariés d'entreprises assujettis au « 1 % logement », aux jeunes de moins de trente ans en formation professionnelle, en recherche d'emploi, ou bénéficiant d'un premier contrat de travail à durée indéterminée ou encore sous certaines conditions aux étudiants titulaires d'une bourse d'Etat. La garantie de paiement qui est accordée par les organismes collecteurs du « 1 % logement » prend la forme d'une caution solidaire couvrant un montant maximal de 18 mois de loyer et de charges locatives pendant trois ans à compter de l'entrée dans les lieux. Par ailleurs, le fonds de solidarité pour le logement (FSL) attribue des aides contribuant également à faciliter l'accès au logement des ménages les plus démunis. Enfin, une réflexion va s'engager sur l'accès au logement locatif dans des conditions sécurisées pour les bailleurs sans que les locataires soient déresponsabilisés. Dans le cadre de cette réflexion, le dispositif proposé de caution non encaissable pourrait être examiné.

Données clés

Auteur : [M. Damien Alary](#)

Circonscription : Gard (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9145

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 décembre 2002, page 5091

Réponse publiée le : 31 mars 2003, page 2496