



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14885

Texte de la question

M. Serge Grouard attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés rencontrées par les jeunes locataires, mal informés des pratiques en usage en matière d'états des lieux. En effet, il semble de plus en plus fréquent que les cautions demandées en début de location soient ponctionnées, voire non restituées en raison d'états des lieux sans commune mesure entre celui de l'entrée dans les locaux et celui du départ. Il lui demande quelles mesures peuvent être prises afin d'éviter abus ou déconvenues et respecter les intérêts tant des propriétaires que des jeunes locataires.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a été modifié par l'article 10 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat. Il 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 désormais être supérieur à un mois de loyer. Ce dépôt de garantie est destiné à garantir l'exécution des obligations locatives du locataire, le propriétaire étant en droit de retenir toutes sommes dues à un titre quelconque si le locataire n'a pas exécuté ses obligations. La créance sur le locataire peut ainsi être constituée par des arriérés de loyer ou de charges, mais aussi par des réparations locatives, ces sommes restant dues devant être justifiées. Toutefois, la Cour de cassation a précisé qu'il n'est pas nécessaire pour le bailleur de produire des factures de travaux acquittées pour justifier sa demande (Cour de cassation, 3e chambre civile, 3 avril 2001). Par ailleurs, un guide de recommandations sur l'état des lieux pour les locataires et les bailleurs a été élaboré en novembre 2006 par la Commission nationale de concertation. Parallèlement, l'accord sur la généralisation de l'avance Loca-Pass à tous les locataires signé le 21 décembre 2007 par le ministre du logement et de la ville avec les partenaires sociaux permet d'étendre le bénéfice de l'avance du dépôt de garantie à tous les locataires signant un bail et entrant dans un logement appartenant à un bailleur privé ou social. Enfin, la mise en oeuvre de la garantie des risques locatifs, consécutive à la convention signée entre l'État et le « 1 % logement » le 20 décembre 2006, a permis la mise en place d'un système d'assurance contre les risques d'impayés de loyers permettant de couvrir un large public. Le Président de la République, lors de son discours du 11 décembre 2007 à Vandoeuvre-lès-Nancy, a appelé à un système encore plus ambitieux pour que « soit mise en oeuvre une assurance contre les risques d'impayés de loyers qui concernent l'ensemble des propriétaires et des locataires ». Une mission, confiée par le ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et le ministre du logement et de la ville à Mme Sabine Baietto-Beysson, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et M. Bernard Béguin, directeur d'Equité Generali France, vient de rendre ses conclusions. Sur cette base, une concertation avec l'ensemble des partenaires concernés, sur la mise en place du meilleur système d'assurance permettant de faciliter l'accès au logement en sécurisant les bailleurs, a été engagée, dans la perspective d'arrêter les mesures susceptibles d'être mises en oeuvre par le gouvernement. Ces mesures sont de nature à rétablir la nécessaire confiance entre les locataires et les bailleurs.

Données clés

Auteur : [M. Serge Grouard](#)

Circonscription : Loiret (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14885

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 22 janvier 2008, page 451

Réponse publiée le : 10 juin 2008, page 4919