



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 16401

Texte de la question

M. Serge Bardy alerte Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la non-application évidente et par un trop grand nombre de propriétaires immobiliers de l'article 10 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat. La pénurie du logement locatif dans les grandes agglomérations tire à la hausse les critères de sélection des futurs locataires. Outre les critères de revenus et de caution solidaire, la demande d'un dépôt de garantie d'un montant supérieur à ce que fixe le cadre de loi est trop souvent pratiquée. Le refus d'un candidat locataire à se conformer à cette exigence entraîne de façon irrévocable le rejet de son dossier de demande de location. Pourtant, l'article 10 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008, qui modifie l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, précise que « lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal ». Or la pratique telle qu'observée dans les grandes villes révèle que cette disposition légale est loin d'être appliquée et que les dépôts de garantie demandés sont souvent égaux à deux mois de loyer en principal. Cette condition participe à l'exclusion du marché locatif d'une frange importante de demandeurs de logement, qui se retrouvent dans une situation d'autant plus précaire. Cet état des lieux inacceptable est trop souvent le produit de la non-application de la loi et des obligations qu'elle impose aux deux parties contractantes. Il lui demande quelles mesures le Gouvernement compte prendre pour remédier à ces dysfonctionnements relatifs à la non-application des lois et obligations qui sont faites aux propriétaires dans le cadre de la location d'un bien immobilier, dans les grandes agglomérations notamment.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est conscient des difficultés rencontrées par les parties pour rendre effectifs les droits et obligations prévus par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Aussi, dans le cadre projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), voté en première lecture le 17 septembre 2013 par l'Assemblée nationale et le 28 octobre 2013 par le Sénat, la loi de 1989 est substantiellement modifiée. En premier lieu, le projet de loi améliore l'information des parties en instituant des notices informatives quant aux droits et obligations et aux voies de recours qui leur sont ouvertes, et qui sont jointes aux baux et aux congés. En deuxième lieu, le projet de loi prévoit des sanctions spécifiques pour les manquements aux obligations prévues par la loi aux moments clés du contrat de location. Ces sanctions sont de deux ordres, d'une part, des pénalités légales en cas de mention erronée de la surface du logement au contrat ou de restitution tardive du dépôt de garantie, d'autre part, des amendes administratives sanctionnant les manquements les plus graves tels que la demande de pièces interdites au moment du dépôt de candidature ou le congé délivré frauduleusement par le bailleur. Enfin, ce projet tend à faciliter l'accès au droit des parties en favorisant la conciliation comme mode de résolution des conflits locatifs et renforce les compétences des commissions départementales de conciliation (CDC). S'agissant plus précisément des litiges liés à l'application des dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 limitant à un mois de loyer le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur, s'il n'est pas prévu de sanctions spécifiques à l'encontre du bailleur qui exigerait un dépôt de garantie d'un montant supérieur au plafond légal, le locataire peut engager un recours après le

versement du dépôt et la signature du bail afin d'obtenir le remboursement des sommes indûment perçues par le bailleur.

Données clés

Auteur : [M. Serge Bardy](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (6^e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16401

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 janvier 2013](#), page 955

Réponse publiée au JO le : [28 janvier 2014](#), page 856