

# Cercle

DES FAMILLES

LOGEMENT



N<sup>o</sup>8

NOVEMBRE 2018

## La loi ELAN poursuit les objectifs suivants :



**Charly Hee**  
Président de Familles de France



- 1) Construire plus, mieux et moins cher,
- 2) Faire évoluer le secteur du logement social
- 3) Réponse aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- 4) Améliorer le cadre de vie

Vous trouverez dans ce numéro des articles répondant aux questions que l'on se pose le plus souvent et ce qu'induit la loi ELAN sur l'accessibilité ou encore le bail mobilité.

Par ailleurs, du 15 novembre au 15 décembre prochain, les locataires d'HLM seront appelés à élire leurs représentants. Les associations de locataires, dont celles affiliées à Familles de France, ont proposé des listes de représentants. Vous trouverez dans ce numéro le témoignage de deux d'entre elles.

En vous souhaitant une bonne lecture.

Ce magazine est celui des associations familiales affiliées à Familles de France

**Directeur de la publication:** Charly Hee

**Conception et réalisation:** Veronika Verner

**Crédits photos et images:** Freepik

Contributeurs: Gabrielle Parisot, Kevin Fock-Yee, Magali Grenouilleau, Lydie Tollemer, Chantal Huet

*Les interviews des personnalités extérieures au mouvement n'engagent pas Familles de France et restent à la liberté de leurs auteurs.*

**SUIVEZ-NOUS!**

# SOMMAIRE

CONSO

LOGEMENT ET HANDICAP 4

LA NON-DÉCENCE / L'INSALUBRITÉ 7

L'ÉTAT DES LIEUX NUMÉRIQUE 12

ORGANISMES QUI SE PORTENT GARANTS (CAUTIONNEMENT) ET QUI AVANCENT LE DÉPÔT DE GARANTIE 14

LE BAIL MOBILITÉ 20

ENGAGEMENT

QUE FONT NOS ASSOCIATIONS DES LOCATAIRES ? 22

DOSSIER

LE DÉPÔT DE GARANTIE 26

# LOGEMENT ET HANDICAP

Monter des marches, passer des couloirs ou des portes étroites alors que l'on se déplace en fauteuil roulant, utiliser l'interphone avec un déficit auditif... Pour les personnes souffrant de handicap, ou les personnes âgées dépendantes, vivre « comme tout le monde » dans son logement ne va pas forcément de soi.

C'est pourquoi la question de l'adaptation du logement s'inscrit dans les priorités de la politique en faveur des personnes handicapées. La loi du 11 février 2005 pour l'Égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées prévoit des aménagements obligatoires pour rendre le logement accessible. La loi ELAN (Evolution du logement, aménagement et numérique), actuellement en débat, vient modifier ces obligations.

## DE QUOI PARLE-T-ON ?

- Un logement accessible respecte les obligations réglementaires (place de stationnement devant le logement, espace d'accès au domicile suffisant, pas de marches ou de seuils à l'intérieur du logement, possibilité d'adapter la salle de bain en douche, etc.) sans forcément être adapté aux besoins de la personne.
- Un logement adapté est un logement aménagé de manière à répondre aux capacités et aux besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée pour qu'elle y vive en toute autonomie.
- Un logement évolutif n'a pas à être accessible, mais son adaptation doit être possible.

### EXEMPLE :

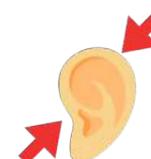
si la plupart des logements récents sont accessibles à des personnes en fauteuil roulant grâce à des rampes, une personne sourde y manquera d'autonomie à défaut de dispositifs de signaux visuels lui permettant de repérer l'activation des sonnettes ou de l'interphone...

La mise en accessibilité englobe tous les types de handicap :



**pour la mobilité** : adaptation des espaces de circulation, sanitaires, fenêtres, prises, interrupteurs, équipements de la cuisine...

**pour la visualisation** : adaptation des espaces pour un repérage dans l'espace, la localisation des obstacles...



**pour l'audition** : adaptation des modes de communication (interphone, sonnette de porte, téléphone...)

**pour la sécurité** : repérage des espaces et des fonctions des équipements...



## EN DÉBAT : L'ACCESSIBILITÉ

- La loi du 11 février 2005 impose une obligation de 100% de logements neufs accessibles. Cela ne signifie pas pour autant que tous les logements soient désormais adaptés aux personnes handicapées.

L'article 18 de la loi ELAN (non encore en vigueur mais actuellement en débat au Parlement) modifie l'obligation de 100% de logements accessibles pour une obligation de « 20% de logements neufs accessibles et 100% de logement neufs évolutifs » (qui nécessiteront donc des travaux pour permettre aux personnes handicapées d'y accéder).

- La loi de 2005 fixe l'obligation de construction d'un ascenseur pour tous les immeubles de 4 étages et plus, la loi ELAN étend cette obligation à tous les immeubles de 3 étages et plus.

## ADAPTER SON LOGEMENT

Les étapes pour bien adapter son logement :

1. Faire expertiser ses besoins
2. Réaliser des devis
3. Contacter les différents organismes qui peuvent prendre en charge les coûts d'adaptation



De l'expertise des besoins (ergothérapeute, technicien du bâti) aux gros œuvres, ces travaux d'adaptation plus ou moins importants peuvent être très onéreux. Selon la situation, l'agence nationale pour l'habitat (ANAH), la Caf (prêt à l'amélioration de l'habitat), les mutuelles et les assurances, la caisse de retraite (pour les personnes âgées), le département, la région ou la commune (allocation personnalisée d'autonomie, prestation de compensation du handicap) peuvent prendre en charge le coût.

Il existe également des dispositifs fiscaux : allègement de taxe foncière et taxe d'habitation, taux réduit de TVA, ...

Pour aider au financement de son projet, la phase de diagnostic est essentielle. D'abord parce qu'elle permettra d'aménager le logement le plus adapté possible, ensuite parce qu'elle incitera à demander des devis, d'une plus grande précision, sur lesquels sera soumis le dossier de financement (il est recommandé de ne pas enclencher de travaux sans devis ou sans l'aval des financeurs sollicités).

**LIENS UTILES :** MDPH ; ANIL ; centres d'information et de conseil sur les aides techniques

# LA NON-DÉCENCE / L'INSALUBRITÉ

Tout logement insalubre est indécemment mais tout logement indécemment n'est pas insalubre. Il existe différents degrés d'habitat dégradé, et toutes les situations ne relèvent pas de l'insalubrité contrairement à ce que l'on entend fréquemment.

## LA NON-DÉCENCE

Qu'il soit loué vide ou meublé, le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Cette obligation concerne la résidence principale du locataire.

**Un logement n'est pas décent si :**

- la sécurité et la santé des locataires ne sont pas assurées,
- les équipements essentiels ne sont pas fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et eau froide, installation permettant un chauffage normal...

## SÉCURITÉ ET SANTÉ DU LOCATAIRE

Un logement décent assure le clos et le couvert et doit être protégé contre les eaux de ruissellement et les infiltrations.



Images : Freepik

## BON À SAVOIR

Le propriétaire doit assurer au locataire la jouissance paisible du logement mis en location (tranquillité).

Par conséquent, le propriétaire doit lui-même s'interdire tout agissement qui pourrait gêner son locataire, sauf dans les cas prévus par la loi (certains travaux ou réparations par exemple).

**Dans ce cadre, le bailleur n'a pas le droit d'interdire à son locataire :**

- de recevoir ou d'héberger des proches,
- de détenir un animal domestique (sauf un animal dangereux).

**Il ne peut pas non plus lui imposer :**

- la réalisation de travaux en toute circonstance et sans limitation de durée ni indemnité,
- des visites de contrôle et, d'une manière générale, des visites imposées.

En revanche, le propriétaire n'est pas responsable des troubles que les tiers occasionnent à son locataire (nuisances sonores imputables au voisinage par exemple).

## De plus, il doit comporter :

- des dispositifs de retenue des personnes conformes à leur usage (garde-corps aux fenêtres, escaliers, loggias, balcons...),
- des réseaux et branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité en vigueur, et en bon état d'usage et de fonctionnement,
- des dispositifs d'ouverture et de ventilation adaptés aux besoins d'une occupation normale et au fonctionnement des équipements,
- des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement sans risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des locataires,
- des pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.



## ÉQUIPEMENTS

### Le logement doit également comporter les installations suivantes :

- un système d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour une utilisation normale,
- un système d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes, empêchant le refoulement des odeurs et des effluents, muni de siphon,
- une cuisine ou un coin cuisine, comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées et aménagé pour recevoir un appareil de cuisson,
- une installation sanitaire intérieure équipée d'un WC, séparée de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle doté d'une baignoire ou douche (une installation sanitaire extérieure au logement est cependant autorisée s'il n'y a qu'une seule pièce à condition qu'il soit dans le bâtiment et accessible facilement),
- une installation permettant un chauffage normal et munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation de produits de combustion,
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès, ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

### Exemples de logement non-décent :

- Toiture non étanche, mauvais état du gros œuvre et matériaux détériorés,
- Réseaux d'électricité et de gaz défectueux,
- Garde-corps, fenêtres en mauvais état,
- Ventilation et éclairage insuffisants,
- Pièce principale inférieure à 9 m<sup>2</sup> ou d'un volume inférieur à 20 m<sup>3</sup>,
- Absence d'installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit suffisants.

Le locataire qui vit dans un logement indécent peut quitter les lieux sans préavis.

Si le juge du tribunal d'instance constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut :

- contraindre le bailleur à faire les travaux nécessaires,
- imposer une réduction de loyer,
- fixer des dommages et intérêts.

## L'INSALUBRITÉ

L'insalubrité s'analyse au cas par cas et après visite des lieux, en se référant à une liste de critères d'évaluation.

**L'évaluation de l'état d'insalubrité est notamment appréciée au regard :**

- de l'éclairage naturel des pièces principales,
- des structures du logement (organisation intérieure, dimensions des pièces, protection phonique, isolation thermique, état des surfaces),
- de facteurs de risques spécifiques (installations de combustion, toxiques présents tels que peintures au plomb, amiante, risques de chutes de personnes),
- de l'humidité, de l'aération des pièces,
- des équipements (alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, électricité, gaz, chauffage, cuisine, WC, salle de bain ou d'eau),
- de l'usage et l'entretien des lieux (propreté courante, mode d'occupation, sur-occupation).

**Exemples de logement insalubre :**

- Mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation,
- Risque d'incendie, équipements électriques et / ou gaz dangereux,
- Présence de plomb, d'amiante,
- Infractions multiples au RSD.

## QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD) ?

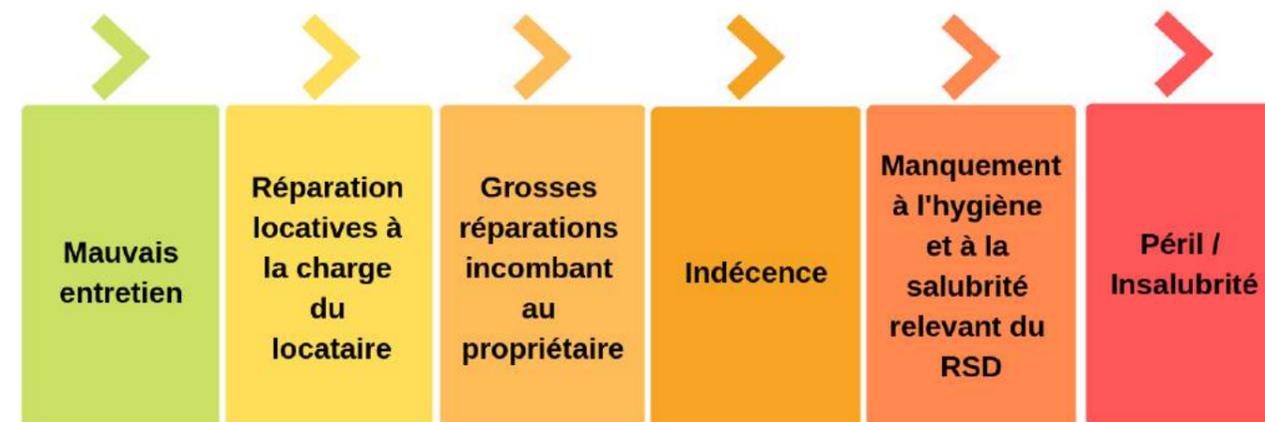
C'est l'ensemble des règles sanitaires propres à chaque département qui fixe les bonnes pratiques en matière d'hygiène et de salubrité (traitement des eaux usées, élimination des déchets, etc.).

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, le loyer versé par les occupants cesse d'être dû à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie.

Le loyer sera de nouveau dû à partir du 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté mettant fin à l'interdiction d'habiter dans les lieux.

Le propriétaire doit assurer le relogement des occupants. Le nouveau logement doit être décent et correspondre aux besoins des occupants.

\*Schéma pour montrer les différents stades de dégradation d'un logement :



\*Source : <http://www.adil78.org/vous-etes-locataire/votre-logement-est-il-indecence-ou-insalubre-/les-definitions#p%C3%A9ril>

# L'ÉTAT DES LIEUX NUMÉRIQUE

## L'ÉTAT DE LIEUX NUMÉRIQUE : EST-CE LÉGAL ?

Le décret de la loi Alur du 30 mars 2016 a établi que l'état des lieux du bien loué peut être établi de manière intégralement numérique.

En effet, le décret du 30 mars 2016 précise la chose suivante, à l'article 3-3 : « *L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature* ».

Cet article 3-3 du décret ne vient que corroborer l'article 1366 du code civil qui dispose : « *L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité* ».

Dans la pratique, cela représente le fait qu'un prestataire (entreprise ou particulier) va pouvoir ainsi proposer de manière directe un service à un utilisateur qui exprime un besoin, via la plateforme numérique.

Le recours à ces plates-formes diminue les coûts et allège la gestion, permettant ainsi un développement rapide de cette pratique. A cela s'ajoute le développement d'une nouvelle valeur ajoutée pour le client, avec par exemple des tarifs plus transparents ou un meilleur suivi des services.

Pour beaucoup de prestataires, offrir ses services via une plateforme numérique est un excellent moyen d'arrondir ses fins de mois. En effet, il s'agit parfois de salariés qui, sur leur temps libre, décident de recourir à ces plateformes.



## QUELS SONT LES AVANTAGES ?

L'état des lieux numérique a l'avantage d'être facilement archivable sous format numérique, finie la recherche par le locataire de son état des lieux d'entrée pour vérifier si son état des lieux de sortie pourra correspondre avec celui d'entrée. En effet, il rend possible de garder une trace numérique éternelle, permettant ainsi de retrouver cet état des lieux facilement depuis sa boîte de courriers électroniques.

Surtout, ce type d'état des lieux permet facilement de joindre des photographies, notamment pour chaque imperfection constatée (trous, taches, rayures...), ce qui le rend plus précis que des modèles papiers souvent remplis trop rapidement et définissant parfois maladroitement ou inexactement l'état du logement et de ses équipements.

## COMMENT CELA SE CONCRÉTISE ?

Il existe désormais des logiciels ou des applications d'état des lieux sur tablette ou smartphone, le plus souvent utilisés par des agences immobilières qui gèrent le bien mis en location.

L'agence immobilière fait ainsi le tour du logement avec le locataire et note sur sa tablette ou son smartphone une description précise des éléments de chaque pièce du logement et associe des photographies à l'état des lieux.

A la fin, le locataire appose sa signature de façon électronique sur la tablette et un document PDF d'état des lieux est généré à destination de l'ensemble des parties. Ils sont ensuite imprimés et/ou envoyés par email au locataire.

# ORGANISMES QUI SE PORTENT GARANTS (CAUTIONNEMENT) ET QUI AVANCENT LE DÉPÔT DE GARANTIE

Dans le langage courant, le terme de « caution » est souvent utilisé (à tort) pour désigner le dépôt de garantie ! Il ne faut donc pas confondre la caution qui est la personne qui se porte garant pour une autre pour rembourser des échéances ou des loyers si cette dernière venait à ne plus payer et le dépôt de garantie qui est la somme déposée au moment de l'entrée dans un logement et qui viendra couvrir d'éventuels dommages causés par le locataire.

## CAUTIONNEMENT

### QU'EST-CE QUE L'ACTE DE CAUTIONNEMENT, LA CAUTION ?

Le cautionnement est un acte par lequel une personne, tiers au contrat de location, s'engage à régler les dettes du locataire en cas de défaillance.

Le cautionnement est donc, en droit, une sûreté personnelle par laquelle une personne nommée « la caution » (= tiers au contrat de location c'est-à-dire le garant) s'engage à l'égard d'une troisième dite « le bénéficiaire du cautionnement » (= le propriétaire ou le bailleur) à payer la dette du débiteur principal dite « la personne cautionnée » (= le locataire), pour le cas où cette dernière faillirait à ses engagements (= payer ses loyers ou les charges afférentes au loyer).

Autrement dit, une caution est une garantie : un tiers s'engage à payer à votre place si vous ne parvenez plus à payer votre loyer.

Ce type de garantie existe dans de nombreux domaines et notamment en matière de crédit immobilier ou crédit à la consommation.

#### La caution peut être :

- une personne physique (parents, amis, ...),
- une société spécialisée (Socami, crédit logement, Camca,...),
- professionnelle (mutuelle),
- étatique (Visale).



## LA GARANTIE VISALE

Tout d'abord, la garantie Visale remplace la garantie des risques locatifs (GRL), qui a définitivement pris fin le 1er janvier 2018.

Ensuite, il faut savoir que la garantie Visale est une caution accordée par Action logement (ex-1 % Logement) au locataire. En cas d'impayés de loyer ou de charges, Action logement verse les sommes dues au bailleur. Le locataire doit ensuite rembourser Action logement de toutes les sommes versées pour son compte au bailleur selon un échéancier qui peut être aménagé en fonction de sa situation financière.

### La garantie Visale couvre les loyers et charges impayés de la résidence principale du locataire :

- dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1 500 € à Paris et de 1 300 € sur le reste du territoire (métropole et Dom),
- dans la limite de 36 mensualités impayées.

Ce dispositif dispense le locataire d'apporter toute autre caution à son bailleur.

### QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER ?

#### Ce dispositif s'adresse :

- à tous, à partir de 18 ans et jusqu'au 31e anniversaire : salariés, fonctionnaires, étudiants, jeunes en alternance, chômeurs.
- au salarié du secteur privé (y compris secteur agricole) âgé de plus de 30 ans

entrant dans un logement dans les 6 mois de sa prise de fonction. Et ce, quel que soit leur contrat de travail (CDD, intérim, contrats aidés, CDI en période d'essai, promesse d'embauche, ...), à l'exception des CDI confirmés (c'est-à-dire ayant terminé la période d'essai) ;

- au ménage (salariés ou non) entrant dans un logement locatif privé en intermédiation locative, c'est-à-dire dont le bail est souscrit par une association qui se porte garante.

### QUELLES SONT LES DÉMARCHES À ENTREPRENDRE POUR EN BÉNÉFICIER ?

Attention ! L'adhésion à ce dispositif doit être faite avant la signature du bail.

Après avoir complété le formulaire de demande de garantie Visale, le locataire fait en ligne sa demande de cautionnement à Action logement.



Action logement vérifie que le locataire remplit bien les conditions pour bénéficier de la garantie. Si tel est le cas, Action logement lui délivre l'acquisition de la garantie dans les 2 jours ouvrés.

Le locataire est informé par mail ou SMS de la disponibilité de la garantie Visale.

Une fois que la garantie est disponible, le locataire peut télécharger et imprimer le document de cautionnement via son espace personnel, afin de le remettre à son futur bailleur. Ce document garantit au bailleur que le futur locataire peut bénéficier du dispositif.

Le bailleur devra à son tour créer un espace personnel sur le site et renseigner les éléments relatifs à son logement et au bail.

Une proposition de contrat de cautionnement sera automatiquement générée. Le bailleur devra accepter les conditions du contrat pour être garanti en cas d'impayés de loyers et charges.

Le service offert par le dispositif Visale est entièrement gratuit pour les locataires comme pour les bailleurs.

## DÉPÔT DE GARANTIE

### QU'EST-CE QUE LE DÉPÔT DE GARANTIE ?

Que la location soit vide ou meublée, le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie (communément - et à tort - appelée caution) pour couvrir d'éventuels manquements du locataire (loyers ou charges impayés, réalisation des réparations locatives...). Le montant du dépôt de garantie, son versement et sa restitution sont encadrés par la loi.

### LE DÉPÔT DE GARANTIE EN CAS DE LOCATION VIDE

Si le bailleur exige le versement d'un dépôt de garantie, son montant doit obligatoirement figurer dans le contrat de bail. Il ne peut pas être supérieur à 1 mois de loyer, hors charges.

**ATTENTION !** Aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois (loyer payé trimestriellement par exemple).

#### Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de :

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

#### Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre :

- en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### LE DÉPÔT DE GARANTIE EN CAS DE LOCATION MEUBLÉE

Pour les baux signés à compter du 27 mars 2014, si le bailleur exige le versement d'un dépôt de garantie, son montant doit obligatoirement figurer dans le contrat de bail (comme pour les locations vides). Il ne peut pas être supérieur à 2 mois de loyer, hors charges.

Aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois (loyer payé trimestriellement par exemple).

Attention pour les baux signés avant cette date, le montant du dépôt de garantie est libre. Il peut être d'1 ou 2 mois, voire davantage selon ce qui est prévu au sein du contrat de bail.

Les modalités de restitution sont les mêmes que pour les locations vides.

## LE DISPOSITIF LOCA-PASS

L'avance loca-pass est un prêt à taux zéro destiné à couvrir en tout ou partie le dépôt de garantie exigé par le propriétaire à l'entrée dans les lieux du locataire. Elle est uniquement accordée pour la résidence principale du locataire.



### La garantie loca-pass s'adresse :

- à tout salarié, y compris préretraité, d'une entreprise privée non-agricole,
- aux jeunes de moins de 30 ans, sous certaines conditions.

### Le locataire âgé de moins de 30 ans doit soit être :

- en formation professionnelle (contrat d'apprentissage ou contrat de professionnalisation),
- en situation d'emploi (y compris fonctionnaire non-titularisé et salarié du secteur agricole),
- en recherche d'emploi,
- étudiant boursier d'État (ministère de l'enseignement supérieur),
- étudiant salarié en contrat à durée déterminée (CDD) de 3 mois minimum, en cours au moment de la demande d'aide,
- étudiant salarié justifiant d'un ou plusieurs CDD pour une durée cumulée de 3 mois, au cours des 6 mois précédant la demande d'aide,

- étudiant salarié justifiant d'une convention de stage d'au moins 3 mois en cours au moment de la demande d'aide.

### Pour pouvoir bénéficier du dispositif loca-pass, il ne faut pas avoir préalablement :

- obtenu une autre avance loca-pass ou garantie loca-pass qui soit en cours de remboursement pour un autre logement,
- ou déposé auprès d'un autre organisme Action logement une demande d'avance loca-pass pour le même logement,
- ou obtenu une aide de même nature accordée par le fonds de solidarité pour le logement (FSL),
- ou déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France.

**ATTENTION :** Le locataire doit faire sa demande au plus tard 2 mois après son entrée dans les lieux.

Le montant de l'aide s'élève au maximum à 1 200 €.

Le remboursement doit commencer 3 mois après le versement de l'avance, par mensualités de 20 € minimum (sauf la dernière évidemment) et durant 25 mois maximum.

En cas de bail d'une durée inférieure à 25 mois (cas des locations meublées par exemple), la durée du remboursement est alignée sur la durée du bail.

En cas de départ anticipé du logement, c'est-à-dire avant la fin du bail, le solde doit être remboursé dans un délai maximum de 3 mois après le départ du logement.

**Bon à savoir :** le dispositif 1% logement est devenu Action logement.

ActionLogement 

# LE BAIL MOBILITÉ

**Nouveau cadre de location instauré par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ou loi « ELAN », adopté par le Sénat le 16 octobre 2018, le bail mobilité a deux objectifs : améliorer l'accès au logement et participer au développement de la mobilité professionnelle. Le dispositif ne contient pas de limite d'âge mais vise particulièrement l'intégration professionnelle des jeunes qui sont de plus en plus mobiles.**

Durée réduite, absence de dépôt de garantie, éligibilité au dispositif de garantie locative VISALE élargi, non reconduction, le bail mobilité devrait répondre au besoin temporaire de logement des publics visés tout en offrant un cadre souple aux bailleurs. Sur le plan économique, l'absence de versement de dépôt de garantie devrait bénéficier au pouvoir d'achat des locataires tandis que la durée limitée d'un à dix mois devrait inciter les bailleurs à la mise en location et ainsi accroître l'offre locative de logements meublés. D'un point de vue social, le bail mobilité, comme son nom l'indique, devrait favoriser la mobilité professionnelle, phénomène en plein essor lié à l'évolution du marché du travail.

## QUELS SONT LES LOGEMENTS CONCERNÉS PAR LE BAIL MOBILITÉ ?

Seuls les logements meublés pourront faire l'objet d'un contrat de location « bail mobilité ». La loi définit le logement meublé comme « *un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante* ». (Art. 25-4, loi 6 juill. 1989). Pour être qualifié de meublé, le logement doit comporter entre autres équipements, un lit, un réfrigérateur, des plaques de cuisson, un four à micro-ondes ou encore des luminaires.

## À QUI S'ADRESSE LE BAIL MOBILITÉ ?

Il s'adresse au locataire en formation professionnelle, en étude supérieure, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

## COMMENT SE PRÉSENTE UN CONTRAT DE BAIL MOBILITÉ ?

Le contrat de bail mobilité est nécessairement écrit et doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires qui ne diffèrent pas vraiment de celles exigées

pour un bail de droit commun. Précision importante, pour éviter toutes confusions concernant la qualification et donc le régime applicable au contrat, le bailleur doit ajouter la mention qu'il s'agit bien d'un bail mobilité. En l'absence de cette indication, de celle sur la durée du motif justifiant le bénéfice du bail mobilité, le contrat bascule alors sous le régime de la location meublée.

## QUELLE EST LA DURÉE DU BAIL MOBILITÉ ?

Le bail mobilité est conclu pour une durée d'un à dix mois qui est non renouvelable et non reconductible. En cas de conclusion d'un nouveau bail sur le même logement à la fin du bail mobilité, ce nouveau bail sera soumis, comme en l'absence de certaines mentions obligatoires, au régime propre des locations meublées.

## QUEL EST LE DÉLAI DE PRÉAVIS ?

Le locataire peut résilier le bail, à tout moment, à condition qu'il respecte un préavis d'un mois qui débute à la réception de ce préavis par le bailleur. Comme pour le bail de droit commun ou le bail de location meublée, ce préavis doit être envoyé par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou remis en main propre contre récépissé ou émargement, voire notifié par acte d'huissier.

## QUEL EST LE PRIX DU LOYER ?

Le prix du loyer est librement fixé mais ne peut pas être révisé en cours de bail.

## QU'EN EST-IL DES CHARGES LOCATIVES ET DU DÉPÔT DE GARANTIE ?

Alors que bien souvent les garanties financières demandées au locataire constituent un frein à l'accès au logement, la particularité notable du bail mobilité est qu'aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur. Les charges sont récupérées au forfait versé en même temps que le loyer. Le montant de ce forfait ne doit pas être disproportionné et ne peut pas faire l'objet d'une régularisation ultérieure.

Images: Freepik

## QUE FONT NOS ASSOCIATIONS DES LOCATAIRES ?

Deux présidents d'association nous livrent leurs actions et leur cause défendue.

Les associations de défense de locataires sont en campagne électorale auprès des organismes de bailleurs sociaux. Elles siègent au sein de leur conseil d'administration, via leurs représentants élus pour 4 ans.

Ces associations :

- désignent des représentants qui ont accès aux documents concernant le calcul et l'évolution des charges locatives,
- négocient des accords collectifs avec l'organisme bailleur,
- défendent l'intérêt des locataires auprès des bailleurs sociaux,
- participent à des instances de concertation sur les différents aspects de la gestion des immeubles et sur les mesures relatives aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires.



### ASSOCIATION LA RUE FAMILLES DE FRANCE 974

Pour Antoine Araye de l'association LA RUE FAMILLES DE FRANCE 974, un maître mot motive cette campagne : « Sans toit, la famille ne peut se constituer et s'épanouir ». Pour mener campagne, l'association située sur la commune du PORT, regroupe cinq associations de défense de locataires et plus de 2000 adhérents.

### COMBIEN DE LOGEMENTS VOTRE ACTION ASSOCIATIVE TOUCHE-T-ELLE ?

Notre action touche 74 000 logements répartis entre les différents bailleurs sociaux (SHLMR, SEMADER, SIDR, SEDRE, SEMAC, SODIAC, SODEGIS) dans 24 communes représentées chacune par un de nos représentants.

### QUE FAITES-VOUS ?

Nous nous occupons de conseiller gratuitement les locataires pour faire valoir leurs droits ainsi que leurs devoirs. Nous accompagnons les familles en difficulté et recherchons avec leur bailleur des solutions à leur situation, au cas par cas.

### QUELLES SONT VOS MOTIVATIONS ?

Nos motivations tiennent du fait que nous avons grandi dans ces quartiers dont nous en connaissons bien les difficultés. Mais c'est surtout de partager notre espace de vie commun et notre environnement dans lequel nous vivons. Nous partageons de bons moments et nous nous entraïdons. Aujourd'hui nous sommes des locataires et parents, et, notre expérience nous a amenés à créer une association pour défendre les droits des familles bien souvent bafoués dans le cadre du logement locatif.

### EN QUOI CONSISTE VOS MISSIONS ?

Nos représentants et nos associations partenaires sont issus du terrain ce qui fait notre force car, comme nous sommes locataires de logement à caractère social, nous vivons les mêmes problématiques sur lesquelles nous souhaitons agir. Nous tenons informés les familles et les locataires des décisions prises par les bailleurs et nous veillons à ce que les charges et les loyers n'augmentent pas.

### QUE PROPOSE VOTRE ASSOCIATION ?

- Nous intervenons par exemple pour améliorer les délais d'intervention d'un technicien dans le logement.
- Nous nous mettons à disposition des personnes âgées et des personnes en situation de handicap en les visitant régulièrement, ce qui d'ailleurs a amené des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap à être présentes sur notre liste pour la campagne aux élections HLM.
- Notre volonté est de diffuser de l'humanité entre les gens, d'amener les voisins à se proposer des services et de veiller à la sécurité de tous ; avec nos aînés, nos enfants, de construire ensemble un progrès social intergénérationnel et une conception du vivre ensemble.

Contactez La RUE Familles de France 974 :

06 92 19 57 14

13 rue Herbert Spencer - Le Port  
ruefamillefrance974@gmail.com

## ASSOCIATION ALPHA AIX

Pour Eric Léonard, président de l'association de défense des locataires du parc HLM d'Aix en Provence (ALPHA), « *le cœur de notre action est centré sur un état d'esprit au service de l'équité. L'association est le trait d'union entre les bailleurs et les locataires pour rappeler à chacun droits et devoirs. Aussi adhérer à notre association est un acte solidaire* ».

Eric Léonard est administrateur élu représentant des locataires au conseil d'administration de l'office Public d'Habitat « Pays d'Aix Habitat Métropole » et membre du Conseil de Concertation locative. L'office public compte 5 680 logements, répartis sur la ville d'Aix-en-Provence et son agglomération et 351 logements dans les villages environnants.



## QUELLES SONT VOS MOTIVATIONS ?

Issu d'une famille nombreuse et ayant toujours connu la « collectivité » sous toutes ses formes (internat scolaire en tant qu'élève et maître d'internat, directeur de centre social, intendant de colonie, etc.), j'ai vécu tous les aléas que l'on peut rencontrer et que certains essayent souvent de résoudre par la violence ou l'exclusion...

Ma réponse à ceux-ci, est somme toute conditionnée au type d'éducation basé sur l'autonomie et la responsabilité, dispensé par mes parents, et, à la bonne formation reçue au travers des études que j'ai menées. Dans cette éducation se mêle, responsabilité, empathie, altruisme, des valeurs sociales issues « de l'influence du siècle des lumières » complétées par un développement intellectuel, culturel et d'analyse (dispensé par le monde de l'éducation, qui a fait de moi, un être réfléchi, une personne qui a appris à gérer ses frustrations). Ainsi dans l'aide que j'apporte, je n'omet pas de laisser actrice et responsable la personne que je reçois. L'estime de soi définie par la pyramide de Maslow est pour ainsi dire mon modèle de référence. C'est sur la base du bénévolat que j'encourage à pratiquer et que je pratique journallement, que je souhaite remettre de l'humanité et de l'équité là où elles font défaut.

## QUELLES FAMILLES VOTRE ACTION ASSOCIATIVE TOUCHE-T-ELLE ?

Nos adhérents sont à 99 %, titulaires des minimas sociaux : familles recomposées, familles nombreuses, monoparentales, personnes âgées retraitées, locataires veuves et isolées socialement. Le 1% restant est constitué de personnes âgées non titulaires de l'aide personnalisée au logement, mais en situation de précarité liée à la dépendance ou à la maladie, de jeunes couples ne pouvant bénéficier d'avantages sociaux du fait de l'effet de seuil (à plus ou moins 50 €). A l'isolement social, s'ajoute une situation d'illettrisme pour certains, entravant leur autonomie dans des démarches officielles ou rédactionnelles.

## QUE PROPOSE VOTRE ASSOCIATION ?

Notre association leur propose des permanences physiques et une ligne téléphonique quasi accessible en continu et un accès privé au blog de l'association <https://assoalphaaix.blogspot.fr> . Elle leur met à disposition des formulaires didactiques, renseignant les locataires sur leurs droits et devoirs, de l'aide rédactionnelle, des rendez-vous personnalisés pour le traitement à domicile des personnes à mobilité réduite, âgées, malades ou isolées. En plus d'une aide effective apportée, ils rétablissent un lien social souvent défaillant...

Elle organise des temps d'activités culturelles, festifs, et développe de passerelles éducatives pour les enfants d'âge scolaire, les jeunes adultes et toutes personnes analphabètes ou ayant besoin d'une remise à niveau de leurs connaissances.

## EN QUOI CONSISTE VOS MISSIONS ?

L'adhésion de notre association en 2017 à l'UDAF13 a cimenté un peu plus le lien indéfectible que l'association avait de longue date pour s'investir auprès des familles, pour leur cadre et leur qualité de vie.

Notre association est consciente que leur « reste à vivre » financier disponible entraîne parfois l'échec d'une insertion sociale au travers d'une paupérisation dégressive entraînant leur stigmatisation.

**Pour contacter l'association :**

06 28 05 48 48

2 rue André Chénier (le Thermidor Bâtiment 5 - 13090 Aix-en-Provence)

Blog : <https://assoalphaaix.blogspot.com/>

## LE DÉPÔT DE GARANTIE

Parmi les garanties requises au moment de louer un logement, figure le dépôt d'une somme d'argent destinée à être restituée à la fin du bail : c'est le dépôt de garantie. La confusion est fréquente entre le dépôt de garantie couramment désigné comme « caution » et le cautionnement des dettes locatives. Tous deux sont des mécanismes de sûreté au bénéfice du bailleur mais leur régime juridique est différent.

Le choix de demander un dépôt de garantie, sauf pour le bail mobilité qui l'interdit, relève de la liberté du bailleur. Lorsqu'il est demandé, le dépôt de garantie fait l'objet d'une réglementation.

Quelle est la différence entre ces notions ? Quels sont vos droits et obligations sur le dépôt de garantie ? Que faire en cas de litige ? Mise au point sur un des premiers sujets de litiges locatifs.

### 1 ) DÉFINITIONS

Le dépôt de garantie est une somme d'argent destinée à garantir les éventuelles défaillances du locataire quant à ses obligations à l'égard du bailleur. Il permet au bailleur de garder de l'argent « d'avance », à titre de garantie. Ainsi, sous certaines réserves, le bailleur pourra déduire de ce dépôt, toutes les sommes éventuelles dues par le locataire.

Le cautionnement est l'acte par lequel une personne, la caution, s'engage envers le créancier à satisfaire aux obligations du débiteur s'il n'y satisfait pas lui-même. Contrairement au dépôt de garantie, ce n'est plus une somme d'argent qui tient lieu de garantie mais une personne et son patrimoine.

Pour le cas du cautionnement des dettes locatives, la caution qui est généralement un membre de la famille ou un proche, s'engage auprès du bailleur à payer, en lieu et place du locataire, le montant du loyer, des charges et des dégradations au cas où ce dernier n'exécuterait pas ses obligations.

### 2 ) QUE GARANTIT CE DÉPÔT ?

Le dépôt de garantie couvre toutes les dettes locatives du locataire, c'est-à-dire celles qui sont nées du contrat de bail. Le bailleur pourra notamment déduire du dépôt :

- Le loyer et les charges impayées ;
- Les frais de remise en état et de réparations locatives causées par des dégradations imputables au locataire ;
- La taxe d'habitation ainsi que les autres charges récupérables.

Toutefois, certaines sommes sont exclues de la garantie couverte par ce dépôt, comme par exemple :

- Les frais de remise en état et de réparations locatives causés par la vétusté, c'est-à-dire l'usure liée au temps ou à un usage normal ;
- Certains frais engagés par le bailleur pour le recouvrement des impayés ;
- Les pénalités prévues au contrat en cas de paiement tardif des loyers (clause pénale).

**ATTENTION :** Comme son nom l'indique, le dépôt de garantie est une garantie et non un paiement. Le versement de ce dépôt ne dispense pas le locataire du paiement de son loyer ou de son obligation d'entretien du logement. En pratique, sauf accord du bailleur, le dépôt de garantie ne remplace pas automatiquement le paiement des derniers mois de loyer.

### 3 ) LE DÉPÔT DE GARANTIE EST-IL OBLIGATOIRE ?

Cette garantie n'a rien d'obligatoire et relève du libre choix du bailleur. Si rien n'est prévu au contrat, alors le locataire n'a rien à verser et le risque d'impayé ou de dégradation est assumé par le bailleur qui dispose cependant de recours judiciaires pour se faire payer. Mais en pratique, la majorité des contrats de bail prévoit le versement de cette somme.



Si le loyer est payable d'avance pour une durée supérieure à deux mois, aucun dépôt de garantie ne peut être demandé. Enfin, si le versement d'un dépôt de garantie est prévu dans le bail, aucune somme d'argent ne peut être demandée en plus lors de l'entrée dans les lieux.

Pour le bail mobilité issu de la loi ELAN, aucun dépôt de garantie ne peut être demandé.

#### 4 ) QUEL EST LE MONTANT DU DÉPÔT DE GARANTIE ?

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu dans le contrat de location, son montant doit obligatoirement y figurer.

Le montant dépend du régime de votre contrat de location :

- 1 mois de loyer : Il ne peut être supérieur à un mois pour une location vide.
- 2 mois de loyers : Il ne peut être supérieur à 2 mois de loyers hors charges pour une location meublée signée après le 27 mars 2014, pour certains logements HLM non conventionnés ainsi que pour certains logements conventionnés hors secteur social.
- Montant libre : Le montant du dépôt est librement fixé par le bailleur pour les locations meublées signées avant le 27 mars 2014.

Pendant toute la durée de la location, le montant du dépôt de garantie est fixe : il ne peut ni être révisé ni produire d'intérêts en faveur du locataire. En revanche, rien n'empêche le bailleur de faire fructifier cette somme, sous réserve de la sauvegarder afin de la restituer en fin de bail.

#### 5 ) LE DÉPÔT DE GARANTIE DOIT-IL ÊTRE ENCAISSÉ OU NON ?

C'est la question qui est souvent posée. La réponse est très claire : il peut être encaissé et même, pour le bailleur, il faut qu'il le soit. En effet, rappelons qu'un chèque ne peut pas être mis en encaissement après 1 an et 8 jours. Ainsi, s'il fallait attendre le départ du locataire pour l'encaisser, cela ne serait souvent plus possible. Le dépôt de garantie perdrait alors tout son intérêt. De même, l'encaissement du chèque permet au bailleur de s'assurer que la provision est suffisante et disponible. Toutefois, cette somme reste une garantie et ne peut donc pas être utilisée par le bailleur en l'absence de manquement à ses obligations locatives par le locataire.

Le problème souvent rencontré dans les faits est que ce dépôt, une fois encaissé par le bailleur, est considéré par lui comme lui appartenant. Or, en l'absence d'inexécution du locataire, le dépôt de garantie a vocation à être intégralement restitué.

#### 6 ) À QUEL MOMENT DOIT-IL ÊTRE VERSÉ ?

Ce n'est qu'à la signature du bail que le dépôt de garantie est exigible, pas avant. Le dépôt de garantie est donc versé lors de l'entrée des lieux. Pour rappel, aucune somme ne doit être versée avant l'entrée dans les lieux. Ce versement peut être effectué par le locataire lui-même ou par un tiers (parent, ami, organisme, etc.).



Le versement s'effectue généralement par chèque mais peut se faire en espèce, auquel cas le locataire devra demander à son bailleur un reçu attestant de la remise et du montant et de son affectation au titre du dépôt de garantie.

#### 7 ) QUELS SONT LES AIDES AU VERSEMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE ?

Il existe deux types d'aide publique pour le versement du dépôt de garantie :

- **L'AVANCE LOCA-PASS :**

C'est un prêt à taux zéro qui permet le paiement du dépôt de garantie pour la résidence principale du locataire. Cette aide s'adresse à tout salarié ainsi qu'aux personnes de moins de 30 ans sous certaines conditions. D'un montant maximal de 500 €, la demande doit être effectuée au plus tard 2 mois après l'entrée dans les lieux auprès d'un organisme d'Action logement.

Enfin, il existe des règles de non-cumul avec d'autres aides accordées dans le cadre de ce dispositif.

Pour consulter les modalités d'attribution : [www.actionlogement.fr/l-avance-locapass](http://www.actionlogement.fr/l-avance-locapass)

Pour effectuer sa demande : <https://www2.actionlogement.fr/demande-locapass>

- **LE FONDS SOLIDARITÉ LOGEMENT (FSL) :** Ce fonds accorde plusieurs aides au locataire en difficulté parmi lesquelles on retrouve le dépôt de garantie. Il

existe un FSL par département. Les conditions d'attribution, basées sur certaines ressources sont déterminées par chaque FSL dans leur règlement intérieur. La demande doit être adressée à la CAF ou aux services régionaux.

Pour en savoir plus, consultez le site de votre Conseil départemental ou de la Caisse d'Allocations Familiales de votre département.

## 8 ) LES SOMMES RETENUES DOIVENT-ELLES ÊTRE JUSTIFIÉES PAR LE BAILLEUR ?

La justification est la condition impérative pour que le bailleur puisse retenir une somme sur le dépôt de garantie. Aucune évaluation forfaitaire ne peut être effectuée, chaque somme retenue doit être dûment justifiée par tout document (facture, devis, état des lieux, photos, constat d'huissier, etc.). Si le bailleur n'apporte pas de justification, la somme est alors indûment retenue et le locataire pourra en exiger la restitution.

Attention, dans un logement situé dans une copropriété, le bailleur pourra également prélever 20 % du dépôt au titre d'une provision sur charges qu'il devra régulariser après l'approbation annuelle des comptes (voir point 9).

## 9 ) LA RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

### • À QUEL MOMENT DOIT-IL ÊTRE RESTITUÉ ?

Le dépôt de garantie doit vous être restitué à la fin du bail dans certains délais impératifs au-delà desquels le bailleur pourra être sanctionné. Le point de départ de ces délais débute à la restitution des clés au bailleur en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception. Le locataire doit impérativement indiquer sa nouvelle adresse à son bailleur lors de cette remise à défaut de quoi il ne pourra pas appliquer la majoration pour retard de restitution.

### • QUELS SONT LES DÉLAIS DE RESTITUTION ?

Pour un logement vide ou meublé, s'il n'y a pas de loyers ou de charges en retard, le délai de restitution dépend de l'état du logement constaté lors de l'état des lieux de sortie :



- Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le bailleur a un mois pour restituer ;
- Si des dégradations sont constatées, le bailleur dispose d'un délai de restitution de deux mois.

Pour une location dans une copropriété, le bailleur peut retenir 20 % du dépôt de garantie en procédant à un arrêté des comptes provisoires. Il a la possibilité de conserver cette somme jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble et devra la restituer dans le délai d'un mois à compter de l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Mais ce n'est qu'une possibilité offerte au bailleur et les parties peuvent solder immédiatement leurs comptes.

Cette provision devra être justifiée par tout document (état des lieux, factures, devis, photos, etc.).

### • PAR QUI DOIT-IL ÊTRE RESTITUÉ ?

Il incombe normalement au bailleur ou à son représentant de restituer le dépôt. Mais cette obligation est transférée au nouveau bailleur en cas de changement ou aux héritiers en cas de décès.

### • QUE FAIRE SI LE DÉPÔT DE GARANTIE N'EST PAS RESTITUÉ DANS LES DÉLAIS ?

À défaut de restitution dans les délais prévus et si le locataire a indiqué ses nouvelles coordonnées, le dépôt de garantie restant dû est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel hors charges pour chaque période mensuelle commencée en retard.

## 10 ) QUELS SONT LES RECOURS EN CAS DE LITIGE ?

Il peut arriver que le bailleur refuse de restituer tout ou partie du montant du dépôt ou encore que le locataire conteste la somme retenue et l'état des lieux. Dans ces situations, bailleur et locataire disposent bien sûr de recours judiciaires mais il existe également des moyens amiables de résoudre votre litige, sans recourir au tribunal. Au préalable, il sera nécessaire d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception enjoignant l'autre partie de s'exécuter. Les parties peuvent aussi faire précéder cette mise en demeure par un courrier informel rappelant son cocontractant à ses obligations, ce qui permet dans bien des cas de résoudre la situation. Si la situation conflictuelle persiste, l'une ou l'autre des parties peut agir en se fondant sur :

### • LES RECOURS AMIABLES :

- La conciliation du juge ou du conciliateur de justice : dans le cadre d'une procédure devant les tribunaux, les parties peuvent demander une conciliation. Si elles parviennent à s'entendre, la conciliation sera ratifiée par le juge et aura la force

obligatoire d'un jugement. Si elles ne parviennent à aucun accord, la voie judiciaire reste ouverte.

- La conciliation d'une commission départementale de conciliation : Cet organisme composé paritairement de représentants des locataires et de représentant des bailleurs est compétent pour les litiges liés au dépôt de garantie. La procédure est gratuite et facultative.



De la même façon que le juge ou le conciliateur de justice, la commission va tenter de concilier les parties. En cas d'issue positive, les parties signeront l'acte de conciliation qui mettra fin au litige. Dans le cas contraire, la commission rendra un avis qui pourra être utilisé dans le cadre d'un procès.

La commission compétente est celle du département du lieu du logement loué. Vous devrez saisir la commission sans délai s'agissant du dépôt de garantie, par courrier recommandé avec avis de réception (voir modèle de courrier 3).

### • LES RECOURS CONTENTIEUX :

**L'injonction de payer :** Cette procédure permet d'obtenir une décision du juge que vous devrez faire exécuter par un huissier pour recouvrer vos créances. La procédure est introduite par requête adressée au greffe de la juridiction compétente. Le recouvrement n'aboutira que si la partie adverse n'a pas de motifs d'opposition valables. Devant le tribunal d'instance, il s'agit d'une procédure orale et sans représentation obligatoire par un avocat, qui peut être introduite par l'envoi d'un formulaire CERFA : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1465>

**Le procès :** Dernier recours, la compétence du tribunal est déterminée par la localisation du logement. Depuis la suppression des juridictions de proximité au 1er juillet 2017, c'est désormais le tribunal d'instance qui a compétence exclusive pour trancher des litiges relatifs au dépôt de garantie. La procédure est orale et sans représentation obligatoire par un avocat.

## 10 ) UNE ALTERNATIVE AU DÉPÔT DE GARANTIE : LA GARANTIE AUTONOME

La garantie autonome est l'engagement par lequel une personne, le garant, s'oblige à verser une somme d'argent en considération d'une obligation souscrite par un tiers. Le garant ne s'engage pas à se substituer au locataire en cas de défaillance mais uniquement à payer une somme d'argent à la demande du bailleur.

Les parties choisissent librement les modalités de la garantie parmi lesquelles on peut citer :

- La garantie à première demande : Le garant devra payer à première demande du créancier,
- La garantie sur demande justifiée : Le créancier devra justifier sa demande afin d'obtenir paiement du garant ;
- La garantie sur demande documentée : Ici le créancier devra accompagner sa demande de paiement de certains documents.

Dans le cadre d'un contrat de bail, cette garantie peut uniquement remplacer le dépôt de garantie et ne peut pas être utilisée pour garantir d'autres obligations du preneur.

Elle peut s'avérer utile pour le locataire qui ne dispose pas des fonds pour le verse-

ment du dépôt de garantie mais bien plus risquée pour son garant. Tandis que la caution pourrait disposer de moyens de refuser le paiement, le garant autonome ne pourra pas opposer au créancier un motif pour refuser de payer (hors les cas d'abus ou de fraude manifestes), son engagement étant autonome par rapport à l'obligation garantie à la différence du cautionnement qui en est l'accessoire.

Si vous décidez d'opter pour cette garantie, attention également à sa rédaction car en cas de contentieux, le juge peut requalifier cet engagement en acte de caution. Vous devrez faire apparaître clairement la volonté de payer une somme d'argent déterminée ou déterminable et ce, de manière autonome, c'est-à-dire indépendamment de l'obligation principale garantie.



# FAMILLES DE FRANCE

Familles de France est un mouvement familial généraliste, libre de tout lien politique, confessionnel et syndical, reconnu d'utilité publique, qui participe à la défense des intérêts de la famille.

## Familles de France est agréé :

- Association nationale d'éducation populaire ;
- Organisation nationale de défense des consommateurs ;
- Organisme de formation ;
- Association d'usagers du système de santé.

Familles de France conjugue différents niveaux de représentations et d'actions :

- Les associations locales proposent des services sur le terrain,
- Les fédérations nationale et départementales animent le réseau et assurent une représentation.

Familles de France est affilié à l'Union nationale des associations familiales (UNAF) et membre du Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge (HCFEA).

Patrick Chrétien, administrateur et ancien Président, siège au Conseil économique, social et environnemental (CESE).

Familles de France est implanté dans 74 départements et représente plus de 43 000 familles dans 295 fédérations et associations de Métropole et d'Outre-mer.

**RESTEZ EN CONTACT AVEC NOUS !**

28, Place Saint Georges 75009 Paris  
01 44 53 45 90  
accueil@familles-de-france.org

**[WWW.FAMILLES-DE-FRANCE.ORG](http://WWW.FAMILLES-DE-FRANCE.ORG)**

Twitter : @Familles2France  
Facebook : @Familles2France

