

Captation des dépôts de garantie : une scandaleuse tentative de main basse

Par Jean-François Buët, Président de la FNAIM



Un rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable rendu hier à Madame Emmanuelle Cosse ne préconise rien moins que de créer un fonds géré par une institution publique, une de plus, abondé par les dépôts de garantie de toutes les locations, pour favoriser les travaux de transition énergétique ou de remise aux normes des logements. Il conduirait à modifier le fonctionnement réglementaire actuel: le locataire ne verserait le dépôt de garantie qu'une fois dans sa vie et il le suivrait au long de son parcours de locataire. L'objectif serait d'éradiquer les contentieux pouvant exister avec le propriétaire bailleur ou son mandataire quant à la restitution de cette somme lors du départ du locataire.

Cette idée est malhonnête et inacceptable. Pour justifier la naissance d'un dispositif public de plus, ses promoteurs arguent de contentieux locatifs qui ne représentent pourtant qu'une infime fraction des locations en France. Au demeurant, la quasi-totalité de ces différends est soldée par la conciliation paritaire, pierre angulaire des rapports locatifs dans notre pays, au sein des Commissions de proximité. Le rapport laisse aussi accroire qu'il est temps d'affecter les dépôts de garantie au financement des travaux de rénovation des logements: les auteurs méconnaissent la réalité. Sont-ils allés voir dans les cabinets de gestion quel usage est fait des dépôts lorsqu'un locataire quitte son logement et qu'il faut corriger les effets de l'usure ou ceux de la dégradation?

Plus coupable encore que l'ignorance de la réalité des relations entre propriétaires et locataires, les hauts fonctionnaires balaient le travail du parlement depuis trente ans. La loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, plusieurs fois ajustée et améliorée, a posé des règles claires. Le dépôt de garantie est séquestré par les professionnels sur un compte dûment assuré et il a vocation à financer les déprédations estimées par comparaison entre le constat d'état des lieux d'entrée et le constat de sortie.

Seul le gestionnaire peut apprécier à cet égard si le dépôt de garantie peut être rendu et dans quelle proportion. Seul le propriétaire peut décider de l'usage à faire de ce dépôt, certainement pas les teneurs d'un fond. Le Conseil général occulte la fonction de ces sommes et le processus juridique et technique précis attaché à leur conservation, à leur utilisation ou leur restitution. Il oublie enfin les avancées de la loi ALUR, qui a codifié l'estimation de la vétusté, sujet de différends auparavant.

En somme, il est urgent d'enterrer cette proposition qui exhume une conception dépassée des relations entre propriétaires et locataires, que les gestionnaires professionnels contribuent à fluidifier avec succès dans le parc privé.

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com