



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Depot de garantie

Question écrite n° 3780

Texte de la question

M. Rene Galy-Dejean attire l'attention de M. le ministre du logement sur le montant du depot de garantie lors de la signature d'un nouveau bail par un locataire sortant de la loi de 1948 et demeurant dans le meme appartement depuis 1954. Il lui demande de lui indiquer si, dans ce cas, le depot de garantie est obligatoire. S'il en etait ainsi, il lui demande de bien vouloir lui preciser le mode de calcul de ce depot de garantie.

Texte de la réponse

La loi du 1er septembre 1948 prévoit en son article 75 qu'une garantie peut être avancée par le locataire à son bailleur. Le montant de cette garantie ne peut excéder une somme correspondant à deux mois de loyer pour les locations faites au mois et au quart du loyer annuel pour les autres cas. Les lois de 1982, 1986 et 1989 précisent que « lorsqu'un depot 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 deux mois de loyer en principal. Un depot de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un depot de garantie ». Par ailleurs, le montant de ce depot de garantie « ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé » (art. 22 de la loi du 6 juillet 1989). Le bail de sortie de la loi de 1948 pour les logements des catégories II B et II C, instituée par la loi du 23 décembre 1986, modifiée par la loi du 6 juillet 1989, présente trois caractéristiques essentielles : il s'agit d'un bail de transition permettant le passage du régime juridique de la loi de 1948 au régime juridique de droit commun. À ce titre, c'est un bail particulier puisqu'il conserve un droit au maintien dans les lieux pour le locataire pendant sa durée, mais est déjà régi par le droit commun : il permet notamment de fixer un nouveau loyer par référence aux loyers libres des logements comparables du voisinage. Enfin, ce bail a une durée de huit ans. Le nouveau loyer correspond à un loyer d'objectif atteint progressivement en huit ans. Chaque année, le loyer subit une hausse égale à un huitième de la différence entre l'ancien loyer et le loyer d'objectif, hors actualisation en fonction de l'indice du coût de la construction. Il semble, sous réserve de l'interprétation des tribunaux, que le calcul du montant du depot de garantie doive s'appuyer sur le loyer de la huitième année de ce bail. Dans ces conditions, le montant du depot de garantie exigible serait au plus égal à deux mois de loyer de la huitième année en principal, déduction faite d'un éventuel montant de garantie antérieur.

Données clés

Auteur : [M. Galy-Dejean René](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3780

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 juillet 1993, page 1979

Réponse publiée le : 16 août 1993, page 2584