



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 40363

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le problème posé dans certains cas au bailleur, par le remboursement du dépôt de caution au locataire, lorsque ce dernier décide de quitter, en début d'année, le logement occupé. En effet, le propriétaire est alors obligé de rembourser la caution initialement déposée, alors qu'il ne connaît pas encore le montant des charges locatives, qui sont très souvent réclamées par le syndic en fin d'exercice. Le propriétaire ne dispose alors d'aucun moyen de récupérer son dû. Il en est de même en ce qui concerne la taxe d'habitation exigible en décembre. En effet, si le locataire est défaillant, il revient au propriétaire d'acquitter cette taxe. Ne serait-il pas opportun d'envisager, dans certains cas, une possibilité de restitution de la caution, après confirmation du paiement de toutes les charges afférentes à l'exercice en cours. Il souhaiterait connaître sa position à ce sujet.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs impartit au bailleur un délai de deux mois à compter de la restitution des clés pour rendre au locataire le montant du dépôt de garantie, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues par celui-ci ou des sommes dont le bailleur pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après l'arrêté des comptes produit intérêts au taux légal au profit du locataire. Le délai de deux mois prévu par cette disposition pour le remboursement du dépôt de garantie au locataire sortant peut apparaître trop court en cas de complexité des sommes à régler, et il est parfois difficile à un bailleur diligent de solder les comptes dans ce délai, notamment s'il n'est pas en possession des comptes de copropriété ou si le montant de la taxe d'habitation due par le locataire n'est pas encore connu. Les parties peuvent toutefois opérer un règlement provisionnel et dispenser le bailleur des intérêts de retard sur un éventuel solde débiteur à sa charge. Les tribunaux adoptent sur ce point une attitude libérale pour ne sanctionner le bailleur que s'il retient délibérément au-delà du délai légal une somme qu'il sait devoir restituer.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Bacquet](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (4^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40363

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 janvier 2000, page 434

Réponse publiée le : 20 mars 2000, page 1878