



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 60497

Texte de la question

M. Marc Laffineur souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur la loi de 1989 relative au logement. En effet, la loi de 1989 qui régit les locations d'immeubles à usage d'habitation prévoit que lorsque le locataire quitte les lieux, soit par congé donné par lui, soit par congé donné par le locataire, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour restituer au locataire le dépôt de garantie versé par le locataire lors de son entrée dans les lieux. Le dépôt de garantie peut être égal à deux mois de loyer engendrant parfois des sommes importantes. Lorsque le locataire quitte les lieux, grand nombre de propriétaires conservent le dépôt de garantie pendant les deux mois prévus par la loi, ce qui cause une gêne certaine aux locataires qui ne peuvent disposer de cette somme, alors que, pour trouver un autre logement, ils doivent à nouveau verser un dépôt de garantie égal à un ou deux mois de loyer. Cette situation porte préjudice à de nombreux jeunes en particulier, mais également à des personnes plus âgées. Les difficultés économiques et d'emploi auxquelles se trouvent confrontés un grand nombre de locataires appellent le Gouvernement à une modification dans un bref délai des textes. A partir du moment où il est constaté lors du départ des lieux par le locataire que l'état du logement est bon, que le locataire est à jour dans ses loyers et charges, il lui demande s'il n'apparaîtrait pas souhaitable que le propriétaire restitue lors de la remise des clés le dépôt de garantie qu'il a perçu lors de l'entrée dans les lieux du locataire (sauf pour le propriétaire à conserver éventuellement une petite somme pour le réajustement possible des charges de copropriété locatives). Au surplus, ce dépôt de garantie à la disposition du propriétaire depuis l'entrée dans les lieux du locataire ne rapporte qu'au propriétaire. Il souhaiterait savoir si cela ne constitue pas une injustice vis-à-vis du locataire. - Question transmise à Mme la secrétaire d'Etat au logement.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur la situation des locataires qui doivent généralement supporter un délai de deux mois pour se voir rembourser par leur bailleur le dépôt de garantie versé à leur entrée dans les lieux, et seraient ainsi pénalisés financièrement alors qu'ils doivent s'acquitter par ailleurs du paiement d'une somme équivalente lors de leur entrée dans leur nouveau logement. L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, impartit en effet 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 régime du dépôt de garantie, tel qu'il a été institué par la commission Delmon dès 1975, puis repris dans les lois successives sur les rapports locatifs, résulte d'un compromis entre les intérêts du bailleur et ceux du locataire. Même si le délai de deux mois prévu pour le remboursement du dépôt de garantie au locataire sortant peut ne pas apparaître justifié dans tous les cas, dans d'autres, il peut s'avérer trop court lorsque la comptabilité des sommes à régler est complexe. Un autre aspect de ce dispositif concerne l'utilisation par les propriétaires bailleurs des sommes versées au titre du dépôt de garantie. Si elles ne produisent pas d'intérêts au

profit des locataires, les bailleurs en revanche ne sont pas fondés à réclamer l'indexation de ce dépôt. Le Gouvennement qui est conscient cependant des difficultés que peuvent rencontrer les ménages et notamment les jeunes, pour faire face aux frais afférents à l'entrée dans un nouveau logement, a pris des mesures destinées à favoriser leur solvabilisation. La convention du 3 août 1998 passée entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement (USL) et son avenant signé lke 7 mars 2001 par le secrétaire d'Etat au logement, prévoient un dispositif en deux volets qui doit faciliter l'accès au logement locatif des jeunes de moins de trente ans notamment. Il s'agit d'une part de l'avance LOCA-PASS permettant le financement du dépôt de garan,tie à l'entrée dans les lieux du locataire, d'autre part, de la garantie LOCA-PASS correspondant à l'engagement, pendant une durée de 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux, d'assurer au bailleur le paiement du loyer et des charges locatives en cas d'impayé du locataire. Outre les aides du 1 % logement précitée, d'autres aides en faveur de l'accès au logement sont accessibles à tous les ménages sans aucune condition. Il s'agit de celles des fonds de solidartié pour le logement (FSL), dont les moyens ont été doublés pour atteindre un montant de plus de 1 milliard de francs en 2000. Enfin, pour faciliter le règlement des petits litiges, notamment ceux portant sur la restitution du dépôt de garantie, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et renouvellement urbains permettra aux parties, dès la publication du décret d'application actuellement en cours de signature, de saisir au niveau de leur département la commission départementale de conciliation dont les compétences ont été élargies. Ces mesures sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Marc Laffineur](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (7^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 60497

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 30 avril 2001, page 2534

Réponse publiée le : 16 juillet 2001, page 4143