



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 10703

Texte de la question

M. François Loncle attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les pratiques des bailleurs autour des dépôts de garantie. En effet, l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit la possibilité pour le bailleur d'exiger du locataire le versement d'un dépôt de garantie dont le montant ne peut excéder 2 mois de loyer en général. Ce dépôt doit être restitué, en fin de bail, dans les 2 mois qui suivent la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées dont le locataire est redevable vis-à-vis de son propriétaire. S'il est bien prévu que les sommes prélevées sur le dépôt de garantie doivent être justifiées, rien n'est précisé quant à la nature des pièces justificatives. Or, les associations (dont la CLCV) constatent actuellement des dérives à ce sujet. En effet, de simples devis sont présentés aux locataires pour justifier les sommes retenues, sans pour cela que les travaux soient vraiment réalisés avant la relocation du logement. L'ex-locataire tout comme le nouveau sont ainsi pénalisés. De plus, certains devis sont réalisés par des sociétés filiales des bailleurs ou mandataires, laissant ainsi planer un doute quant à la réalité des sommes nécessaires à la réalisation des travaux. Par ailleurs, en cas de restitution tardive du dépôt de garantie au locataire, les indemnités dues sont loin de correspondre au préjudice subi par le locataire. Aussi il lui demande si elle compte modifier l'article 22 de la loi suscitée afin d'obliger le bailleur à fournir une facture au locataire dont le dépôt aurait été diminué du montant des travaux nécessaires à la remise en état du logement, à n'avoir aucun lien juridique avec les entreprises effectuant les travaux, et à augmenter les indemnités dues en cas de restitution tardive de la caution.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a été modifié par l'article 10 de la loi pour le pouvoir d'achat, adoptée définitivement par le Parlement le 31 janvier 2008. Il prévoit la possibilité pour le bailleur d'exiger, à la signature du contrat de bail, le versement d'un dépôt de garantie, étant précisé que celui-ci ne peut désormais être supérieur à un mois de loyer. Ce dépôt de garantie est destiné à garantir l'exécution des obligations locatives du locataire, le propriétaire étant en droit de retenir toutes sommes dues à un titre quelconque si le locataire n'a pas exécuté ses obligations. La créance du locataire peut ainsi être constituée par des arriérés de loyer ou de charges, mais aussi par des réparations locatives, ces sommes restant dues devant être justifiées. Toutefois, la Cour de cassation a précisé qu'il n'est pas nécessaire pour le bailleur de produire des factures de travaux acquittées pour justifier sa demande (Cour de cassation, 3e chambre civile 3 avril 2001). Quant aux indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie, il n'apparaît pas pertinent d'en fixer le taux au-delà du taux légal en vigueur. En effet, le délai de remboursement du dépôt de garantie au locataire suppose que la régularisation des charges de copropriété soit intervenue avant cette restitution. Or, ce n'est pas toujours le cas, et les tribunaux admettent que le bailleur restitue au locataire sortant 80 % du dépôt de garantie dans ce délai et ne rembourse le solde dû qu'après la régularisation annuelle, sans intérêt.

Données clés

Auteur : [M. François Loncle](#)

Circonscription : Eure (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10703

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 novembre 2007, page 7203

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1907