



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 12540

Texte de la question

M. Gérard Voisin souhaite attirer l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le dépôt de garantie versé par le locataire au bailleur. La loi du 6 juillet 1989 prévoit que ce dépôt de garantie doit être restitué en fin de bail dans les deux 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. Les associations de défenses des locataires dénoncent aujourd'hui les pratiques de certains bailleurs qui au titre des pièces justificatives ne présentent pas les factures de travaux effectivement réalisés mais de simples devis. Certains agents immobiliers qui, de par leur contrat de gestion, encaissent pour leur compte le dépôt de garantie, font même appel à des sociétés filiales pour rédiger ces devis. Par ailleurs le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie est très faible et n'incite pas le bailleur à restituer le dépôt de garantie dans le délai légal. Par conséquent, et pour mettre fin à ces pratiques douteuses qui lèsent les locataires, il lui demande de bien vouloir envisager de modifier la loi de manière à ce que le bailleur soit tenu de fournir les factures des travaux réalisés comme pièce justificative de toute retenue et qu'il soit interdit que l'auteur de la facture ait un lien juridique avec le bailleur ou son mandataire. De même, il apparaît nécessaire de relever le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie.

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. Gérard Voisin](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12540

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 11 décembre 2007, page 7772

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1902