



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14395

Texte de la question

M. François Brottes souhaite attirer l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le nécessaire encadrement des pratiques des bailleurs relatives aux dépôts de garantie. En effet, l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs 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. 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 dont le locataire est redevable vis-à-vis de son propriétaire. Or, 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. Il s'ensuit que de nombreuses dérives sont constatées par les associations, comme la CLCV (Consommation logement de cadre de vie). Notamment, de simples devis sont présentés aux locataires pour justifier les sommes retenues, sans preuve réelle que les travaux ont été 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. Malgré la nécessité de légiférer en la matière, le Gouvernement a rejeté ces propositions, relayées par les députés socialistes à l'occasion du projet de loi sur le développement de la concurrence au service des consommateurs, au motif de la nécessité d'une concertation préalable et d'une étude d'impact de ces mesures. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir prendre, d'ici à l'examen du projet de loi sur le pouvoir d'achat à venir, les mesures nécessaires à la modification de l'article 22 de la loi suscitée, afin d'obliger le bailleur à fournir une facture au locataire pour justifier des retenues effectuées sur le dépôt de garantie, à n'avoir aucun lien juridique avec les entreprises effectuant les travaux, à réduire le délai de restitution du dépôt de garantie au locataire, et à augmenter les indemnités dues en cas de restitution tardive.

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 Brottes](#)

Circonscription : Isère (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14395

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 janvier 2008, page 297

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1916