



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 15257

Texte de la question

M. Bernard Deflesselles attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoit, pour le bailleur, d'exiger du locataire le versement d'un dépôt de garantie. Ce dépôt de garantie, dont le montant ne peut excéder deux mois de loyer en principal, 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. S'il est bien prévu que les sommes prélevées sur le dépôt de garantie doivent être justifiées, la nature même des pièces n'est pas précisée. Ainsi, il est de plus en plus fréquent que les bailleurs justifient les retenues sur le dépôt de garantie en présentant de simples devis, sans pour autant réaliser les travaux. Par ailleurs, certains devis sont effectués par des sociétés filiales du bailleur ou de son mandataire, laissant ainsi planer le doute quant à la réalité des sommes nécessaires pour procéder aux réparations dans le logement. De plus, eu égard au fait que le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie est très faible, le bailleur n'est pas incité à restituer le dépôt de garantie dans le délai légal de deux mois et n'indemnise quasiment jamais le locataire du préjudice subi. C'est pourquoi il lui demande ses intentions quant à la modification de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin que les pièces justificatives ne soient que des factures, que l'entreprise qui établit la facture n'ait aucun lien de droit avec le propriétaire ou son mandataire et que les indemnités versées au locataire en cas de remise tardive du dépôt de garantie soient augmentées.

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. Bernard Deflesselles](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15257

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 29 janvier 2008, page 693

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1916