



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 15261

Texte de la question

M. Henri Jibrayel attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés posées par l'application de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qui prévoit que le 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 dont le locataire est redevable vis-à-vis de son propriétaire. Il semblerait que l'application de cette mesure soit la porte ouverte à de nombreux abus. En effet, l'association de consommateurs CLCV a constaté que des bailleurs justifiaient les retenues sur le dépôt de garantie en présentant de simples devis, sans pour autant réaliser les travaux, avant de procéder à la relocation du logement. Par ailleurs, certains devis sont effectués par des sociétés filiales du bailleur ou de son mandataire, laissant ainsi planer un doute quant à la réalité des sommes nécessaires pour procéder aux réparations. De plus, il apparaît dans la pratique que le montant très faible des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie n'incite pas le bailleur à restituer le dépôt de garantie dans le délai légal de deux mois et n'indemnise nullement le locataire du préjudice subi. En conséquence, il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend modifier la législation, afin que soit précisées, tout d'abord, l'obligation pour le bailleur de fournir une facture comme pièce justificative pour retenue sur le dépôt de garantie, ensuite, l'interdiction que l'auteur de la facture ait un lien juridique avec le bailleur ou son mandataire, et enfin que soit augmenté 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. Henri Jibrayel](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15261

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