



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 15810

Texte de la question

Mme Martine Faure attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les termes de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoit la restitution du dépôt de garantie en fin de bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées dont le locataire est redevable vis-à-vis de son propriétaire. En effet, cet article ne précise pas la nature des justificatifs à produire et peut être aisément contourné par des bailleurs peu scrupuleux qui se contentent de présenter des devis sans réaliser les travaux avant de procéder à la relocation du logement. Par ailleurs, certains devis sont effectués par des sociétés filiales des bailleurs ou mandataires, laissant ainsi planer un doute quant à la réalité des sommes nécessaires à l'exécution des travaux. Enfin, le montant très faible des indemnités dues au locataire en cas de remboursement tardif du dépôt de garantie n'incite aucunement le propriétaire à respecter le délai légal de deux mois et n'indemnise pas le locataire du préjudice subi. En conséquence, elle lui demande si le Gouvernement entend modifier l'article précité afin d'y introduire l'obligation de fournir une facture comme pièce justificative pour toute retenue sur le dépôt de garantie, l'interdiction de tout lien juridique entre l'auteur de la facture et le bailleur ou son mandataire, et enfin l'augmentation des 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 : [Mme Martine Faure](#)

Circonscription : Gironde (9^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15810

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 février 2008, page 930

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1917