ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 15812

Texte de la question

M. Bernard Gérard appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les modalités d'application de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au dépôt de garantie. Les associations de défense des consommateurs constatent souvent, en effet, que de nombreux bailleurs justifient les retenues sur le dépôt de garantie, une fois les clefs rendues par le locataire, sur le fondement de simples devis, de surcroît présentés par des sociétés filiales ou mandataires du bailleur, sans pour autant réaliser les travaux avant relocation. De plus, la faible indemnité prévue, en cas de restitution tardive dudit dépôt de garantie, n'incite pas le bailleur à restituer la somme due dans le délai légal de deux mois. Il lui demande par conséquent s'il ne serait pas opportun d'apporter davantage de précisions au dispositif prévu par l'article 22 susvisé, tant en niveau des justificatifs que des liens entre le bailleur et les entreprises et les pénalités encourues en cas de retard dans le remboursement.

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 Gérard
Circonscription : Nord (9e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 15812
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement et ville

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE15812

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 5 février 2008, page 930
Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1917