



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 18492

Texte de la question

M. Christian Paul attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'application de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative à l'exigence d'un dépôt de garantie pour le bailleur. Faute de précision sur les pièces exigibles, cette loi constitue une source d'abus, voir de contentieux, par certains bailleurs justifiant de retenues sur le dépôt sur simple présentation de devis sans effectuer de travaux. De plus, ces devis sont parfois rédigés par leurs filiales laissant planer un doute sur la prestation. Enfin, la pratique démontre que le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie n'incite pas à respecter le délai légal. Il lui demande donc de prendre les mesures nécessaires pour que seule la présentation de la facture des travaux serve de justificatif d'une part, et pour une majoration plus importante des pénalités de retard sur la restitution des dépôts de garantie d'autre part.

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 n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat. 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. Christian Paul](#)

Circonscription : Nièvre (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18492

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 mars 2008, page 2012

Réponse publiée le : 1er avril 2008, page 2883