



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 72510

Texte de la question

Mme Michèle Delaunay attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le délai de remboursement du dépôt de garantie prévu par un bail de location. L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2008-11 du 8 février 2008, prévoit que le dépôt de garantie soit restitué « dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restants dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ». Ce délai de deux mois met en difficulté financière nombre de locataires qui signent un nouveau bail de location et versent donc un nouveau dépôt de garantie. Elle lui demande de bien vouloir réduire ce délai à un mois, délai suffisant pour permettre au bailleur de calculer, le cas échéant, les sommes retenues.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit les conditions de versement et de restitution du dépôt de garantie. Celui-ci doit être restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés. Dans de nombreuses situations, ce délai est le plus souvent réduit. En effet, dès lors que l'état des lieux a été réalisé et signé par les deux parties, le bailleur rembourse le plus souvent le dépôt de garantie à l'issue de cette procédure, éventuellement diminué des frais de remise en état. Il peut arriver que le bailleur ait besoin d'un délai supplémentaire pour obtenir des justificatifs indispensables. Ainsi, à la suite de l'état des lieux, le bailleur peut être amené à demander des devis d'artisans afin de procéder à la remise en état. De plus, des délais peuvent être également nécessaires au locataire afin de produire les justificatifs de paiement de la taxe sur les ordures ménagères et de la taxe d'habitation. Enfin, le bailleur doit être en mesure d'obtenir du syndic l'arrêt des comptes consécutif à la régularisation des charges de copropriété, celle-ci pouvant intervenir plusieurs mois après que le locataire a quitté les lieux. C'est ainsi que, dans ce cas, les tribunaux admettent que le bailleur puisse ne restituer que 80 % du montant de dépôt de garantie dans les deux mois, le solde pouvant être reversé ultérieurement sans intérêts.

Données clés

Auteur : [Mme Michèle Delaunay](#)

Circonscription : Gironde (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72510

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mars 2010, page 2284

Réponse publiée le : 1er juin 2010, page 6136