



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 80013

Texte de la question

Mme Marie-Line Reynaud attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conditions de remboursement des dépôts de garantie versés au bailleur par le locataire. L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 - article 103 -, précise que « lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal ». Il est 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 restant 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. Elle lui demande, compte tenu de la réduction du délai maximal du dépôt de garantie passé de deux mois de loyer à un mois de loyer, de bien vouloir prendre toutes les dispositions nécessaires afin de réduire à un mois le délai maximal de restitution du dépôt de garantie. Cette amélioration, qui ne pénalisera pas les bailleurs, permettra au locataire de récupérer plus rapidement le dépôt de garantie de son ancien logement en lui évitant ainsi des tensions de trésorerie provoquées par le déménagement vers son nouveau logement (versement de son nouveau dépôt de garantie souvent additionnés de frais d'agence).

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 ait 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 Marie-Line Reynaud](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 80013

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 8 juin 2010, page 6269

Réponse publiée le : 7 septembre 2010, page 9768