



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 8979

Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes posés par les devis de remise en état de logements, effectués par des sociétés spécialisées, filiales du bailleur ou de son mandataire. En présence d'un lien juridique entre le bailleur et l'intervenant chargé d'évaluer les coûts de remise en état, l'objectivité n'est plus assurée et des frais excessifs sont souvent facturés au locataire pour procéder aux réparations dans le logement. Ces abus sont essentiellement le fait de sociétés spécialisées, filiales de bailleurs professionnels, et non de particuliers donnant à bail quelques logements. Dès lors, il conviendrait de préciser dans la loi que la société établissant le devis de réparations ne doit pas avoir de lien juridique avec le bailleur ou son mandataire. L'indemnisation prévue en cas de restitution tardive du dépôt de garantie, en violation du délai légal de deux mois - délai raisonnable qu'il convient de maintenir en l'état - pourrait également être revue à la hausse. Cette clarification de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 permettrait d'assainir les pratiques de ces sociétés filiales de bailleurs. Il souhaiterait connaître son avis sur cette question.

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. Pierre Lang](#)

Circonscription : Moselle (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8979

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 octobre 2007, page 6668

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1905