



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 9510

Texte de la question

Mme Françoise Imbert attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur des dérives constatées dans les restitutions des dépôts de garantie aux locataires. En effet, l'article 22 de la loi n° 89-462 prévoit la possibilité, pour le bailleur, d'exiger du locataire le versement d'un dépôt de garantie dont le montant ne peut excéder deux mois de loyer en principal. Ce dépôt de garantie doit être restitué, en fin de bail, dans les deux mois qui suivent la remise des clés, déduction faite des sommes dûment justifiées dont le locataire est redevable vis-à-vis de son propriétaire. La nature même des pièces justificatives à fournir par le propriétaire n'est pas précisée par les textes. Or, des associations de consommateurs, la CLCV en particulier, ont constaté que des bailleurs ou certains agents immobiliers présentent des devis à la place des factures, les travaux en question n'étant ensuite pas réalisés. Aussi, elle lui demande s'il est possible de faire préciser, au sein de l'article 22 de la loi précitée, l'obligation de fournir une facture comme pièce justificative pour toute retenue de dépôt de garantie, d'interdire que l'auteur de la facture ait un lien juridique avec le bailleur ou son mandataire et que le montant des indemnités dues au locataire soit augmenté en cas de restitution tardive du dépôt de garantie.

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 : [Mme Françoise Imbert](#)

Circonscription : Haute-Garonne (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9510

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 novembre 2007, page 6812

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1905