



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 9828

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les relations entre bailleurs et locataires et plus particulièrement sur les retenues effectuées sur les dépôts de garantie en vertu de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Nombre de bailleurs justifient ces retenues sur le dépôt de garantie en présentant de simples devis, et ne réalisent pas nécessairement les travaux prévus avant de relouer le logement devenu vacant. En outre, certains devis sont effectués par des sociétés filiales des bailleurs ou de leur mandataires, ce qui se traduit parfois par une surévaluation des travaux et réparations à effectuer dans les logements libérés. Par ailleurs, le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie étant très faible, elles n'incitent pas le bailleur à le restituer dans le délai légal de deux mois et n'indemnisent en aucune manière le préjudice subi par le locataire. Il lui demande de préciser les règles relatives aux dépôts de garantie et si le Gouvernement entend modifier l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin de préciser les obligations du bailleur et les garanties offertes au locataire.

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. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9828

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 novembre 2007, page 6983

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1905