

Document
mis en distribution
le 26 février 2007



N° 3542

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 20 décembre 2006.

PROPOSITION DE LOI

*modifiant le **délai de restitution du dépôt de garantie**
prévu par les **baux d'habitation**,*

Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR M. GÉRARD WEBER,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que, lorsqu'un dépôt de garantie est prévu au contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il doit lui être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés.

Depuis plusieurs années, ce délai est contesté car en pratique, il ne satisfait personne. En effet, il ne convient pas plus aux locataires qu'aux bailleurs.

Les locataires le critiquent principalement pour deux raisons :

En premier lieu, lorsque le locataire quitte un logement pour un autre, les frais qu'il doit déboursier pour occuper son nouveau logement sont importants (frais de déménagement, frais d'agence, dépôt de garantie, premier mois de loyer,...), aussi paraît-il regrettable qu'il ne dispose pas de la restitution du dépôt de garantie relatif à son ancien logement, pour lui permettre d'y faire face moins difficilement.

À cet argument apporté dans les dizaines de questions écrites et dans les propositions de loi déjà présentées par les parlementaires en la matière, il est constamment répondu qu'il existe le dispositif Loca-pass.

Certes, Loca-pass permet de pallier cette restitution tardive, mais les locataires ne sont pas tous éligibles à ce dispositif.

En outre, l'utilisation du Loca-pass est subordonnée à l'accord du bailleur et les locataire éligibles ne pourront donc pas toujours en bénéficier.

Ensuite, un second inconvénient se présente, qui résulte de la situation privilégiée accordée au bailleur en fin de contrat, ce

dernier pouvant de son propre chef décider de retenir le montant des sommes qu'il estime lui être dues.

En effet, deux mois après la restitution des clefs, le propriétaire décide de restituer le dépôt de garantie partiellement, totalement ou pas du tout, étant alors seul juge des retenues qu'il opère. Dans l'hypothèse où le bailleur n'aura pas restitué dans sa totalité le dépôt de garantie dans le délai de deux mois et que les justifications apportées par le bailleur ne satisfont pas le locataire, celui-ci devra alors se lancer, le conseil de conciliation n'ayant aucune valeur contraignante, dans une procédure contentieuse si longue et onéreuse qu'il hésitera souvent à faire constater ses droits, l'enjeu économique étant assez faible : souvent entre 1 000 et 2 000 euros.

Ce délai de deux mois ne convient pas non plus aux bailleurs, car il a pour conséquence, dans certaines hypothèses, de lui faire perdre tout le bénéfice qu'il attend du dépôt de garantie.

Pour ne pas risquer de se voir opposer un refus de restitution du dépôt de garantie par le bailleur, le locataire aura en pratique, et cela se constate de plus en plus, la tentation de ne pas verser au bailleur les deux derniers mois de loyer.

Ainsi, au moment où il pourrait être appelé à jouer son rôle, le dépôt de garantie n'existe plus.

Le bailleur doit alors, s'il estime que le locataire lui doit encore de l'argent, intenter une action contentieuse contre lui, mais là encore, cette action étant longue et coûteuse, le bailleur hésitera souvent avec de l'exercer.

En outre, dans certains cas, il est difficile voire impossible au bailleur de restituer le dépôt de garantie dans le délai de deux mois, puisqu'à cette date, il ne disposera pas toujours du décompte des charges de copropriété qu'il peut récupérer sur le locataire.

En effet, l'arrêté des comptes intervient à date fixe et l'envoi du décompte des charges par le syndic a lieu une fois par an.

Le bailleur est alors dans l'obligation de ne pas respecter la loi et d'attendre cet état de répartition des charges avant de restituer au locataire son dépôt de garantie.

Au vu de ces développements, il paraît nécessaire de modifier le régime de la restitution du dépôt de garantie, tel est le sens de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① Le troisième alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 30 décembre 1986 est ainsi rédigé :
- ② « La restitution se fait au jour de la remise des clés ou quinze jours après s'il est constaté dans l'état des lieux de sortie une dégradation du bien loué imputable au locataire et que les réparations de cette dégradation ne peuvent être chiffrées au jour de la remise des clés, le bailleur devant alors pendant ces quinze jours faire évaluer le montant des réparations. Le bailleur peut retenir 20 % du dépôt de garantie lorsqu'il ne dispose pas, au jour de la restitution, de l'état de répartition des charges récupérables sur la tête du locataire. Il doit alors l'informer de la date à laquelle cet état de répartition des charges lui sera communiqué. Une fois cette communication effectuée, le bailleur verse au locataire le solde dû. »