

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 septembre 2011

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - (n° 3632)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 117

présenté par
Mme Branget, M. Depierre, M. Loïc Bouvard, Mme Irlès,
M. Roubaud, M. Calmégane
M. Scellier

ARTICLE 2

Après l'alinéa 2, insérer les trois alinéas suivants :

« I B. – Le troisième alinéa de l'article 22 de la même loi est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre des clés au bailleur ou à son mandataire, 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. Le locataire doit justifier en fin de bail du paiement de toute somme dont le bailleur pourrait être tenu en ses lieu et place et indiquer l'adresse de son nouveau domicile. »

« Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté de comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde 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, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement tend à clarifier la question de la restitution du dépôt de garantie lorsque le logement loué se situe dans un immeuble collectif, notamment dans ceux soumis au régime de la copropriété.

Lorsque l'immeuble est collectif, les comptes ne sont arrêtés qu'une fois par an, lors de l'assemblée générale annuelle lorsque l'immeuble est une copropriété. Dans ce cas, l'arrêté de compte du locataire ne peut se faire qu'en deux temps et, corrélativement, la restitution du dépôt de garantie en deux temps également.

Le dispositif proposé prévoit tout d'abord que le dépôt de garantie est restitué au locataire en fin de bail et au plus tard dans le délai de deux mois de la remise en main propre des clés au bailleur ou à son mandataire. Cette précision permet d'éviter des remises de clés intempestives dans les boîtes aux lettres au départ du locataire.

Ensuite, il prescrit au bailleur, lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, d'effectuer un arrêté provisoire des comptes. Cet arrêté permet au bailleur de ne conserver qu'une provision destinée à couvrir la régularisation définitive des charges qui se fera après l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Cette provision, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, doit être restituée dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.