

Document
mis en distribution
le 15 janvier 2008



N° 531

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 20 décembre 2007.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à améliorer les rapports entre locataires et
propriétaires quant à la restitution du dépôt de garantie,*

(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 MM. ALAIN MARTY, MANUEL AESCHLIMANN, ALFRED ALMONT, PHILIPPE ARMAND MARTIN, PATRICK BEAUDOUIN, JEAN-CLAUDE BEAULIEU, MARC BERNIER, JEAN-MARIE BINETRUY, ÉMILE BLESSIG, PHILIPPE BOËNNEC, JEAN-YVES BONY, LOÏC BOUVARD, FRANÇOIS CALVET, PIERRE CARDO, DINO CINIERI, PHILIPPE COCHET, FRANÇOIS CORNUT-

GENTILLE, OLIVIER DASSAULT, JEAN-PIERRE DECOOL,
MME LAURE DE LA RAUDIÈRE, MM. JEAN-MARIE DEMANGE,
GILLES D'ETTORE, BERNARD DEPIERRE, JEAN-PIERRE DOOR,
DANIEL FASQUELLE, JEAN-MICHEL FERRAND, DANIEL FIDELIN,
MARC FRANCINA, SAUVEUR GANDOLFI-SCHEIT, GUY
GEOFFROY, MME PASCALE GRUNY, MM. LOUIS GUÉDON, JEAN-
CLAUDE GUIBAL, CHRISTOPHE GUILLOTEAU, MME ARLETTE
GROSSKOST, MM. LAURENT HÉNART, MICHEL HERBILLON,
MICHEL HEINRICH, MME FRANÇOISE HOSTALIER, MM. JACQUES
LAMBLIN, MARC LE FUR, FRANÇOIS LOOS, JEAN-PIERRE
MARCON, THIERRY MARIANI, JEAN-MARIE MORISSET,
MMES HENRIETTE MARTINEZ, MARIE-ANNE MONTCHAMP,
MM. GEORGES MOTHRON, PIERRE MOREL-A-L'HUISSIER, JEAN-
MARC NESME, JEAN-PIERRE NICOLAS, BERTRAND PANCHER,
BERNARD PERRUT, JEAN PRORIOU, DIDIER QUENTIN, ÉRIC
RAOULT, JEAN-LUC REITZER, JACQUES REMILLER, FRANCIS
SAINT-LÉGER, JEAN-PIERRE SOISSON, MICHEL SORDI, DANIEL
SPAGNOU, ÉRIC STRAUMANN, GUY TEISSIER, JEAN
UEBERSCHLAG, FRANÇOIS VANNON, MICHEL VOISIN, ANDRÉ
WOJCIECHOWSKI,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 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. Ce dépôt de garantie doit être restitué, en fin de bail, dans les deux mois qui suivent la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées dont le locataire est redevable vis-à-vis de son propriétaire.

S'il est bien prévu que les sommes prélevées sur le dépôt de garantie doivent être justifiées, la loi est silencieuse quant à la nature même des pièces justificatives. Il me paraît donc nécessaire, afin de clarifier les relations entre locataires et propriétaires et d'éviter ainsi toute suspicion, de préciser dans la loi que les pièces justificatives ne peuvent être que des factures.

C'est la raison pour laquelle, je vous propose d'adopter cette proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① 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 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :
- ② «Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.
- ③ « Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.
- ④ « Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, 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 et sur présentation de factures.
- ⑤ « L'entreprise qui réalise les travaux et établit donc les factures ne doit avoir aucun lien de droit avec le propriétaire ou son mandataire.
- ⑥ « Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.
- ⑦ « À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire. »