

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 septembre 2011

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - (n° 3632)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 47

présenté par
M. Nicolas et Mme Grosskost

ARTICLE 2

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

« I A *bis*. – Après le dixième alinéa de l'article 3 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, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Une fiche d'information standardisée sur la teneur et le rôle de l'état des lieux d'entrée ainsi que les modalités de réalisation de celui-ci est remise au locataire au moment de la signature du bail.

« Une fiche d'information standardisée sur la teneur, le rôle de l'état des lieux de sortie et les recours en cas de contestation est adressée au locataire au moment de la notification du congé s'il émane du bailleur ou dans un délai de deux semaines suivant la réception du congé, s'il émane du locataire, accompagnée d'une copie de l'état des lieux d'entrée. A défaut de la remise de ces deux documents, le dépôt de garantie est intégralement restitué au locataire.

« Un décret précise les modalités d'application du présent article, notamment les éléments d'information devant figurer dans la fiche d'information standardisée. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie et la récupération du dépôt de garantie constituent deux des plus grandes sources de litiges traités par les associations de consommateurs dans le domaine du logement. Les locataires sont souvent mal informés quant à l'importance des états de lieux et désarmés lors d'un litige concernant la récupération de leur dépôt de garantie suite à l'état des lieux de sortie. Il est important qu'ils aient l'information nécessaire pour leur permettre de connaître et faire valoir leurs droits.

Et surtout, il est nécessaire qu'ils disposent de cette information en temps utile, c'est-à-dire à l'entrée, avant la réalisation de l'état des lieux et à la sortie : avant la réalisation de l'état des lieux pour avoir le temps nécessaire pour réaliser d'éventuels travaux.

C'est pourquoi, il apparaît pertinent que soit remis obligatoirement et gratuitement, par le bailleur :

A la signature du bail: une note d'information sur l'état des lieux et son rôle dans la récupération du dépôt de garantie.

En accusé réception de la notification d'un congé, une copie de l'état des lieux d'entrée, ainsi qu'une note d'information précisant les conditions pour récupérer le dépôt de garantie (après réalisation de l'état des lieux), et les modalités de recours possible en cas de contestation.

En effet, il est important que les locataires, en cas de contestation, sachent qu'ils peuvent faire appel à la commission départementale de conciliation et/ou au juge de proximité (ou au tribunal d'instance si le dépôt de garantie est supérieur à 4000 €) et qu'ils connaissent les démarches à effectuer.

Afin de renforcer cette obligation, le présent amendement prévoit la sanction suivante : sans remise de ces deux documents par le propriétaire, le dépôt de garantie devrait être rendu intégralement.