

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT**N ° 1347**

présenté par
M. Abad

ARTICLE 3

Après l'alinéa 80, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque la retenue sur le dépôt de garantie correspond à des travaux incombant normalement au locataire et que le coût de ces travaux est supérieur à 150 €, le bailleur doit présenter au locataire au moins trois devis émanant de professionnels différents. Le délai de restitution peut être prorogé d'un mois lorsque le locataire conteste les retenues effectuées par le bailleur. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à mieux encadrer les pratiques liées à la restitution du dépôt de garantie, et notamment à en raccourcir le délai (un mois au lieu de deux). En effet, la restitution du dépôt de garantie est un sujet sensible qui entraîne un nombre important de litiges entre le bailleur et le locataire. A l'heure actuelle, le délai de deux mois n'est pas justifié, le bailleur n'ayant pas besoin de réaliser effectivement les travaux dans ce délai (des devis suffisent). De plus, le locataire, qui doit en général fournir un nouveau dépôt de garantie pour une nouvelle location, peut se trouver dans une situation difficile, susceptible d'entraver sa mobilité.

Cependant, si le locataire conteste les devis présentés, il est normal que le délai soit maintenu à deux mois, laissant aux parties le temps de se mettre d'accord sur le montant des retenues. De plus, il apparaît opportun qu'en cas de contestation, et pour des retenues importantes, l'encadrement des justificatifs que doit fournir le bailleur soit plus strict. En effet, le bailleur n'est, actuellement, pas tenu de fournir des factures au locataire pour justifier des retenues, ce qui peut entraîner des dérives tenant principalement à l'estimation des frais à engager.