

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 334

présenté par

M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubié, M. Falorni,
M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André,
M. Schwartzenberg et M. Tourret

ARTICLE PREMIER

Après la première occurrence du mot :

« parties, »

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 34 :

« le dépôt de garantie est restitué au locataire dans son intégralité. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de permettre la restitution intégrale du dépôt de garantie au locataire lorsqu'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée.

Aujourd'hui, l'état des lieux doit être obligatoirement joint au bail mais son absence ne remet pas en cause le contrat de location.

Ainsi, en l'état actuel du droit, si aucun état des lieux n'est établi, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fait référence à l'article 1731 code civil : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. ».

Ce principe général du code civil ne saurait s'appliquer aux baux à usage d'habitation.

Il revient donc au bailleur de s'assurer qu'un état des lieux a été réalisé, et à défaut, il ne saurait être admis que le bien doive être considéré comme « en bon état », présomption injuste pour le locataire.

En effet la législation française, à l'inverse de certaines législations étrangères, n'oblige pas le bailleur à effectuer des travaux de remise en état avant location ; il ne saurait donc être déduit que tout logement mis en location est en bon état.

Tirant les conséquences des nombreux litiges liés aux états des lieux, cet amendement propose par ricochet de responsabiliser les bailleurs et à les contraindre à effectuer systématiquement l'état des lieux.