



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 35651

Texte de la question

M. Michel Lefait appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les difficultés rencontrées par certains locataires, lorsqu'ils quittent un logement ou un appartement pour récupérer le montant du dépôt de garantie lorsque celui-ci est prévu par le contrat de location. Aux termes de 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, le dépôt de garantie ne peut être supérieur à deux mois de loyer et il est restitué dans un délai de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite des sommes restant dues au bailleur. L'imprécision de ces dispositions fait que certains bailleurs peu scrupuleux, prétextant certaines anomalies dans le logement, concervent à leur profit une partie voire l'intégralité du montant du dépôt de garantie, sans que les locataires aient véritablement un moyen sérieux de s'y opposer. Par ailleurs, il ne semble pas normal que le locataire doive parfois attendre deux mois afin de récupérer le dépôt de garantie même lorsque le logement est rendu en parfait état. Face à cette situation, il lui demande s'il ne serait pas opportun d'envisager une modification de la loi afin de rétablir un certain équilibre entre les droits du bailleur et les droits du locataire en matière de dépôt de garantie. Par ailleurs, il souhaiterait savoir s'il existe une disposition légale ou réglementaire autorisant les bailleurs à réclamer aux locataires des frais de dossier.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur les difficultés que peuvent rencontrer certains locataires après la fin de leur bail, pour obtenir, dans le délai de deux mois fixé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la restitution des sommes détenues au titre du dépôt de garantie par leur bailleur. Le dépôt de garantie dont le montant maximum est limité par la loi à deux mois de loyer est destiné à garantir l'exécution par les locataires de leurs obligations locatives. Après la fin du bail le législateur a fixé à deux mois le délai maximum pour sa restitution, déduction faite éventuellement des sommes dues par le locataire, ou dont le bailleur pourrait être tenu en son lieu et place (taxe d'habitation). A défaut de restitution dans les délais, le solde restant dû au preneur porte intérêt au taux légal de la Banque de France. La restitution du dépôt de garantie en fin de bail, comme d'ailleurs les états des lieux, les charges et les réparations locatives sont à l'origine de nombreux litiges entre bailleurs et locataires, qui restent souvent non résolus faute d'une saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. Afin d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, le Gouvernement a introduit dans le projet de loi solidarité et renouvellement urbain qui sera soumis à l'examen du Parlement au cours du mois de mars prochaines différentes dispositions qui permettront aux locataires comme aux bailleurs en cas de petits litiges portant sur les rapports locatifs de saisir au niveau de leur département la commission départementale de conciliation dont les compétences seront élargies. Concernant la possibilité pour les bailleurs de demander aux locataires le paiement de frais de dossier, il est précisé que pour les logements HLM l'article 58 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions interdit aux bailleurs de réclamer au demandeur ou au preneur de logement social le paiement de frais à quelque titre que ce soit. Pour ce qui concerne les logements n'appartenant pas aux organismes HLM et régis par la loi du 6 juillet 1989 la loi ne comporte aucune disposition en ce sens, elle prévoit seulement pour les frais d'intermédiaire à l'article 5

que la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui est partagée entre le bailleur et le locataire.

Données clés

Auteur : [M. Michel Lefait](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (8^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35651

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 octobre 1999, page 5860

Réponse publiée le : 6 mars 2000, page 1513