



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 44388

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les pratiques de certains propriétaires de logements vis-à-vis de leurs locataires. De nombreux exemples témoignent des mêmes faits : prétextant des réparations diverses, mises indûment à la charge du locataire, le propriétaire refuse de lui reverser sa caution, en général équivalente à deux mois de loyer. Bien entendu, il sait qu'un particulier ne pourra pas tenter une procédure en justice, souvent longue et coûteuse, pour des sommes n'excédant pas 1 000 à 1 500 euros et compte, souvent avec succès, sur la lassitude et la résignation du locataire. En conséquence, il lui demande si le Gouvernement envisage de créer un mode de procédure simplifiée et rapide, qui permettrait aux justiciables de porter ce type d'affaire devant les tribunaux, même pour des préjudices modestes.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire qu'aux termes de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 le dépôt de garantie, qui n'est pas obligatoire, doit être restitué dans le 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 de celles dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire. À défaut de restitution dans le délai prescrit, le solde du dépôt de garantie restant dû produit intérêt au taux légal après arrêté des comptes. Si dans la pratique certains propriétaires refusent de restituer le dépôt de garantie prétextant des réparations diverses, il apparaît également que certains locataires imputent le montant du dépôt de garantie sur le paiement des deux derniers loyers. Aucune de ces pratiques n'est légale. Le règlement des litiges en la matière est porté devant le juge d'instance, devant lequel la procédure, orale et sans représentation obligatoire, est simple et relativement rapide (procédure d'injonction de payer, ou encore, si le litige porte sur une somme inférieure à 3 800 euros, possibilité de saisir le tribunal d'instance par simple déclaration, en remplissant un formulaire disponible au greffe). Le juge de proximité, d'autre part, est compétent pour la restitution du dépôt de garantie ou le paiement des loyers lorsque le montant de la demande est inférieur à 1 500 euros et que celle-ci émane d'un locataire personne physique ou d'un bailleur non institutionnel. En raison de l'existence de ces modes d'actions simples et rapides, il n'est actuellement pas envisagé de créer une nouvelle procédure.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marc Roubaud](#)

Circonscription : Gard (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 44388

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 juillet 2004, page 5651

Réponse publiée le : 9 novembre 2004, page 8875