



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 85014

Texte de la question

Mme Joëlle Ceccaldi-Raynaud appelle l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement à l'occasion du débat sur l'engagement national pour le logement, sur les difficultés de plus en plus nombreuses de trouver un logement décent. Le problème relatif à la durée légale dont bénéficie le bailleur pour restituer une caution pose des problèmes supplémentaires aux locataires. Actuellement, le bailleur doit rendre la caution versée par le preneur dans un délai maximum de deux mois. La « crise du logement » qui touche de nombreux Français, particulièrement dans les grandes villes, est un problème majeur. Toutes les solutions pour y remédier doivent être envisagées et prises si elles sont estimées efficaces. Le locataire doit faire face à des dépenses importantes lorsqu'il s'installe dans un nouveau logement, telles que d'éventuels frais d'agence ou une caution s'élevant généralement à deux mois de loyer. Le délai dont bénéficie le bailleur pour restituer la caution semble injustifié et trop long et un délai plus raisonnable soulagerait le locataire et ne lui imposerait pas l'avance de frais supplémentaires dont il n'a pas toujours la disponibilité immédiate. C'est pourquoi elle lui demande de lui indiquer s'il n'est pas envisageable de réduire ce délai.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit la possibilité pour le bailleur d'exiger à la signature du contrat de bail le versement d'un dépôt de garantie. Celui-ci est destiné à garantir l'exécution des obligations locatives du locataire, étant précisé qu'il ne peut être supérieur à deux mois de loyer. Le délai de restitution du dépôt de garantie au locataire dans un délai de deux mois maximum suivant la restitution des clés conformément à l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 permet au bailleur d'imputer, le cas échéant, toutes sommes restant dues par le locataire, notamment la régularisation des charges de copropriété. Or, celle-ci n'est pas toujours possible, même dans le délai de deux mois. C'est pourquoi les tribunaux admettent que le bailleur restitue au locataire sortant 75 % à 80 % du dépôt de garantie dans ce délai et ne rembourse le solde dû, sans intérêts, qu'après la régularisation annuelle.

Données clés

Auteur : [Mme Joëlle Ceccaldi-Raynaud](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85014

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 février 2006, page 1161

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6578