ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 10881

Texte de la question

M. Didier Mathus attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les modalités de remboursement des dépôts de garantie versés par les locataires et sur les possibles retenues effectuées par le bailleur. Selon l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur peut exiger le versement d'un dépôt de garantie, sous couvert d'une restitution en fin de bail dans les deux mois qui suivent la remise des clés, déduction faite des sommes dont le locataire est redevable vis-à-vis du propriétaire. Or, les indemnités versées au locataire en cas de remise tardive du dépôt de garantie sont minimes et n'incitent donc pas le bailleur à le restituer dans les délais. Il s'agit en effet de quelques euros qui représentent un montant très faible par rapport à la somme versée par le locataire. De plus, il s'avère bien souvent que seuls des devis sont présentés au locataire, ce qui n'oblige pas donc pas le propriétaire à réaliser réellement les travaux voulus, ce qui ne n'est pas le cas lorsque des factures sont établies. Dans ces conditions, il demande au Gouvernement quelles mesures il compte prendre afin d'empêcher ces dérives et d'encadrer plus précisément les obligations des bailleurs.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs a été modifié par l'article 10 de la loi pour le pouvoir d'achat, adoptée définitivement par le Parlement le 31 janvier 2008. Il prévoit la possibilité pour le bailleur d'exiger, à la signature du contrat de bail, le versement d'un dépôt de garantie, étant précisé que celui-ci ne peut désormais être supérieur à un mois de loyer. Ce dépôt de garantie est destiné à garantir l'exécution des obligations locatives du locataire, le propriétaire étant en droit de retenir toutes sommes dues à un titre quelconque si le locataire n'a pas exécuté ses obligations. La créance du locataire peut ainsi être constituée par des arriérés de loyer ou de charges, mais aussi par des réparations locatives, ces sommes restant dues devant être justifiées. Toutefois, la Cour de cassation a précisé qu'il n'est pas nécessaire pour le bailleur de produire des factures de travaux acquittées pour justifier sa demande (Cour de cassation, 3e chambre civile 3 avril 2001). Quant aux indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie, il n'apparaît pas pertinent d'en fixer le taux au-delà du taux légal en vigueur. En effet, le délai de remboursement du dépôt de garantie au locataire suppose que la régularisation des charges de copropriété soit intervenue avant cette restitution. Or, ce n'est pas toujours le cas, et les tribunaux admettent que le bailleur restitue au locataire sortant 80 % du dépôt de garantie dans ce délai et ne rembourse le solde dû qu'après la régularisation annuelle, sans intérêt.

Données clés

Auteur : M. Didier Mathus
Circonscription : Saône-et-Loire (4e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 10881
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et ville

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE10881

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 20 novembre 2007, page 7204
Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1907