



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 11118

Texte de la question

M. Bernard Depierre attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les conditions de restitution du dépôt de garantie lorsqu'un locataire quitte son appartement. Si la loi prévoit que les sommes prélevées sur la caution doivent être justifiées, elle demeure muette quant à la nature même des pièces justificatives. Or, depuis plusieurs mois, plusieurs associations ont constaté une dérive consistant à ne présenter au locataire que des devis à la place de factures. Cela peut permettre au bailleur de conserver le dépôt de garantie sans pour autant réaliser les travaux en question. En outre, certains devis sont effectués par des sociétés filiales du bailleur, laissant planer le doute quant à la réalité des sommes nécessaires pour procéder aux réparations du logement. Enfin et surtout, il apparaît, dans la pratique, que le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie est très faible. De fait, ces astreintes n'incitent pas le bailleur à restituer la caution dans le délai légal de deux mois et n'indemnisent pas le locataire du préjudice qu'il subit. Un déménagement occasionne de nombreux frais. Il est à ce titre inacceptable que certains bailleurs se permettent de rendre le dépôt de garantie avec des retards parfois très importants, sans que le locataire soit véritablement indemnisé du préjudice subi. En conséquence, il souhaiterait savoir si le Gouvernement envisage de réformer la législation de manière à offrir au locataire les moyens de se prémunir contre tout abus en matière de restitution du dépôt de garantie.

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 acquittés 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. Bernard Depierre](#)

Circonscription : Côte-d'Or (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11118

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 novembre 2007, page 7205

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1907