



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 11420

### Texte de la question

M. Marc Joulaud attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur des difficultés constatées par les locataires dans les restitutions des dépôts de garantie. En effet, l'article 22 de la loi n° 89-462 prévoit que le dépôt de garantie est « restitué dans un 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 des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ». Or, la loi ne précise pas la nature des pièces justificatives que doit fournir le propriétaire qui effectue une retenue sur les dépôts de garantie. Des associations de consommateurs ont constaté que des bailleurs retenaient des sommes pour des travaux qui n'étaient pas réalisés. Aussi, il demande si une modification du texte peut être envisagée afin de préciser que seule une facture peut justifier la retenue sur un 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 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. Marc Joulaud](#)

**Circonscription :** Sarthe (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 11420

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 27 novembre 2007, page 7419

**Réponse publiée le** : 4 mars 2008, page 1909