



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 11881

Texte de la question

M. Michel Sordi attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés rencontrées par certains locataires au moment où ils quittent le logement loué. Par application de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, les bailleurs demandent aux locataires entrant le versement d'un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer, ce dépôt étant restitué dans les deux mois du départ, déduction faite des sommes dont le locataire peut être redevable. S'il est bien prévu que les sommes prélevées doivent être justifiées, la nature des pièces justificatives n'est pas définie. Certains bailleurs indécats présentent ainsi des devis de remise en état et non les factures correspondantes aux travaux entrepris. Il arrive que ces travaux ne soient pas réalisés et que le dépôt de garantie soit malgré tout conservé par le bailleur ou son représentant. Aussi il souhaite savoir si une modification de l'article 22 pourrait intervenir, afin de mettre un terme à ces abus.

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. Michel Sordi](#)

Circonscription : Haut-Rhin (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11881

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 décembre 2007, page 7609

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1902