



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 12296

Texte de la question

M. Jean-Claude Leroy attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au dépôt de garantie. En effet, cet article prévoit la possibilité, pour le bailleur, d'exiger du locataire le versement d'un dépôt de garantie. Celui-ci doit être restitué, en fin de bail, dans les deux mois suivant la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées dont le locataire est redevable vis-à-vis de son propriétaire. Or, des associations de défense des consommateurs, et plus particulièrement des locataires, mettent en avant certaines dérives. Ainsi, il a été constaté que de nombreux bailleurs justifiaient les retenues sur le dépôt de garantie en présentant de simples devis, sans pour autant réaliser les travaux avant de procéder de nouveau à la location du logement. Par ailleurs, certains devis sont effectués par des sociétés filiales du bailleur ou de son mandataire, ce qui peut laisser planer un doute quant à la réalité des sommes nécessaires pour procéder aux réparations dans le logement. De plus, il apparaît, en pratique, que le montant des indemnités dues aux locataires, en cas de restitution tardive du dépôt de garantie, est très faible (quelques euros seulement), ce qui n'incite pas le bailleur à respecter le délai légal de deux mois et n'indemnise nullement le locataire du préjudice qu'il subit. Il semble donc souhaitable que la législation dans ce domaine soit modifiée afin que l'obligation pour le bailleur de fournir une facture comme pièce justificative pour toute retenue sur le dépôt de garantie et l'interdiction de lien juridique entre l'auteur de la facture et le bailleur ou son mandataire soient précisées. Une augmentation du montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive serait également opportune. Aussi, il lui demande si elle entend prendre les mesures nécessaires, et apporter ces modifications à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, afin d'éviter ces abus et assurer une meilleure protection des locataires.

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. Jean-Claude Leroy](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12296

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 décembre 2007, page 7610

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1902