



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 13080

Texte de la question

M. Richard Mallié attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cette loi prévoit la possibilité, pour un bailleur, d'exiger de son locataire le versement d'un dépôt de garantie dont le montant ne peut excéder deux mois de loyer en principal. Ceci étant, la loi ne mentionne pas la nature même des pièces justificatives. Aussi, de nombreux bailleurs justifient les retenues sur le dépôt de garantie en présentant de simples devis, sans pour autant réaliser les travaux avant de procéder à la relocation du logement. De plus, certains devis sont effectués par des sociétés filiales du bailleur ou de son mandataire, laissant ainsi planer un doute quant à la réalité des sommes nécessaires pour procéder aux réparations dans le logement. En outre, il apparaît, dans la pratique, que, en raison du faible montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution du dépôt de garantie, cette somme n'est pas restituée dans le délai légal de deux mois et n'indemnise nullement le locataire du préjudice qu'il subit. Il lui demande si le Gouvernement envisage de modifier l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin que soit précisées, d'une part, l'obligation pour le bailleur de fournir une facture acquittée comme pièce justificative sur le dépôt de garantie, d'autre part, l'interdiction que l'entreprise, auteur de la facture, ait un lien juridique avec le bailleur ou son mandataire, et que soit augmenté le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive 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 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. Richard Mallié](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (10^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13080

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 18 décembre 2007, page 7958

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1902