



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 13136

Texte de la question

M. André Chassaigne attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les dépôts de garantie, les déductions opérées et les conditions de leur restitution par les bailleurs. Les associations de consommateurs constatent trop souvent que des bailleurs établissent des retenues sur le dépôt de garantie en les justifiant par des devis, plutôt que par des factures, ce qui ne garantit pas que les travaux sont ou seront réellement effectués. De plus, l'existence possible de liens familiaux, juridiques ou financiers entre les entreprises ayant établi ces devis ou factures, et le bailleur, est de nature à jeter le doute sur la véracité des sommes demandées pour la remise en état du logement. En outre, le bailleur qui dépasse le délai réglementaire de deux mois pour restituer le dépôt de garantie est rarement pénalisé par le montant des indemnités de retard actuellement prévues par les textes. Pour cette raison, le bailleur retarde trop souvent la restitution de la somme au-delà du délai légal, ce qui pénalise le locataire sortant, surtout s'il a engagé des frais dans son nouveau logement, voire même s'il est en recherche d'un nouveau logement. Il semblerait donc indispensable que les textes, notamment l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, prennent en compte les dérives évoquées, et évoluent en conséquence. Il la remercie de bien vouloir lui communiquer les propositions qu'elle compte faire sur les trois points évoqués, et quand et comment les décisions pourraient être prises.

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. André Chassaigne](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (5^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13136

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 décembre 2007, page 7959

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1913