



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 13483

Texte de la question

M. Guy Delcourt interroge Mme la ministre du logement et de la ville sur les dépôts de garantie versés par le locataire en début de location et restitués en fin de bail par le propriétaire, qui ne présentent généralement que des devis au lieu de factures pour justifier des sommes prélevées sur la caution. En effet, lors de la restitution de la caution, le bailleur n'a pas obligation, selon l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, de produire des factures. Il peut donc tout à fait relouer les logements sans que des travaux de remise en état n'aient été réalisés. Par conséquent, il souhaite savoir si elle a l'intention de demander au Parlement de modifier l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin que ce texte précise dorénavant que les pièces justificatives à produire ne puissent être que des factures, qu'il n'y ait aucun lien entre le propriétaire et l'entreprise à l'origine de celles-ci, et que les indemnités dues le cas échéant au locataire soient revues à la hausse.

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. Guy Delcourt](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (13^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13483

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 décembre 2007, page 8145

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1913