



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 13735

Texte de la question

M. Jean Michel attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les conditions de restitution des dépôts de garantie aux locataires de logement. La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit la possibilité, pour le bailleur, d'exiger du locataire le versement d'un dépôt de garantie, dont le montant ne peut excéder deux mois de loyer. Ce dépôt de garantie doit être restitué, en fin de bail, dans les deux mois qui suivent la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées dont le locataire est redevable vis-à-vis de son propriétaire. La loi prévoit que les sommes prélevées sur le dépôt de garantie soient justifiées, mais elle n'indique pas la nature des justificatifs à fournir. Or, depuis quelques temps, il apparaît que de nombreux bailleurs présentent de simples devis aux locataires comme justificatifs à la place des factures. Cela permet aux bailleurs de garder le dépôt de garantie sans faire les travaux en question relouant ainsi le logement en l'état. Pire, certains agents immobiliers, de par leur contrat de gestion souscrit avec leur mandant, encaissent pour leur compte le dépôt de garantie, et demandent à des sociétés filiales de rédiger le devis justifiant les retenues effectuées. Face à l'augmentation inquiétante des mal-logés dans notre pays, ces abus sont intolérables et sont la preuve qu'il est nécessaire de faire préciser la loi, pour que les pièces justificatives ne soient plus que des factures. En outre, afin d'éviter toute fraude, il apparaît indispensable que l'entreprise qui établit la facture n'ait aucun lien de droit avec le propriétaire ou son mandataire, et que les indemnités versées au locataire en cas de remise tardive du dépôt de garantie soient augmentées. Il lui demande quelles dispositions elle entend prendre pour remédier à toutes ces dérives particulièrement inadmissibles.

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 Michel](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13735

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 25 décembre 2007, page 8146

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1913