



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14170

Texte de la question

Mme Marietta Karamanli attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les conditions dans lesquelles les bailleurs de logements sont tenus de justifier des retenues réalisées sur les dépôts de garantie de leurs locataires. En effet, de nombreux locataires constatent qu'en fait de factures leur sont présentés des devis. De plus, il apparaît que certains de ces devis sont le fait d'entreprises dépendant des bailleurs ou de leurs mandataires. Enfin les sommes restituées sont souvent faibles, ce qui n'incite pas les bailleurs à restituer dans les délais légaux les sommes conservées. Il en résulte un préjudice notamment pour les locataires aux ressources les plus modestes. Elle lui demande donc de bien vouloir lui indiquer si elle entend faire préciser par la réglementation applicable la nature des pièces justificatives à présenter par les bailleurs, apporter les garanties nécessaires pour que la réalité des montants demandés et payés au titre de la remise en état soit évaluée de la façon la plus juste, par exemple en amenant le bailleur à produire plusieurs devis dont certains proposés par des sociétés n'ayant aucun lien avec lui, enfin à augmenter les indemnités dues 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 : [Mme Marietta Karamanli](#)

Circonscription : Sarthe (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14170

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 janvier 2008, page 138

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1913