



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14348

Texte de la question

Mme Aurélie Filippetti 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 prévoyant 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 en principal. Ce dépôt de garantie doit être restitué, en fin de bail, dans les deux mois suivant la remise des clés. Le cas échéant, une déduction peut être faite des sommes dûment justifiées dont le locataire est redevable vis-à-vis de son propriétaire. S'il est bien prévu que les sommes prélevées sur le dépôt de garantie doivent être justifiées, la loi est muette quant à la nature même des pièces justificatives. Or depuis plusieurs mois, on assiste à une dérive consistant à ne présenter au locataire que des devis à la place des factures. Cette pratique permet au bailleur de conserver le dépôt de garantie sans pour autant réaliser les travaux en question : il lui est donc possible de relouer le logement en l'état. On note même que certains agents immobiliers qui, de par le contrat de gestion souscrit avec leur mandant, encaissent, pour leur compte, le dépôt de garantie, demandent à des sociétés filiales de rédiger le devis justifiant des retenues effectuées, devis qui coïncide parfois au centime près avec le montant du dépôt de garantie. Par ailleurs, il apparaît que le faible montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie n'incite pas le bailleur à respecter le délai légal de deux mois. C'est pourquoi pour faire cesser ces pratiques abusives à l'encontre des locataires, elle lui demande de faire préciser au sein de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 que les pièces justificatives ne peuvent être que des factures, ensuite que l'auteur de la facture ne puisse avoir un lien juridique avec le bailleur ou son mandataire, et enfin 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 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 : [Mme Aurélie Filippetti](#)

Circonscription : Moselle (8^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14348

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 janvier 2008, page 296

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1916