ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14389

Texte de la question

M. Jacques Remiller appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur un constat effectué par une association de consommateurs relatif à des pratiques de certains bailleurs. Il semblerait que certains bailleurs justifient les retenues sur le dépôt de garantie en présentant de simples devis, sans pour autant réaliser les travaux avant de procéder à la relocation du logement. Par ailleurs, certains devis sont effectués par des filiales laissant planer un doute quant à la réalité des sommes nécessaires pour procéder aux réparations dans le logement. Il souhaiterait donc savoir si le Gouvernement entend modifier prochainement l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 afin de prendre en compte l'obligation pour le bailleur de fournir une facture comme pièce justificative, l'interdiction d'un lien juridique entre le bailleur et le mandataire, et enfin une augmentation du 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 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. Jacques Remiller
Circonscription : Isère (8e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 14389
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement et ville

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE14389

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 15 janvier 2008, page 297
Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1916