



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14446

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur les difficultés posées par l'application de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qui prévoit que le dépôt de garantie doit être restitué en fin de bail, dans les deux mois qui suivent la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dont le locataire est redevable vis-à-vis de son propriétaire. Il semblerait que l'application de cette mesure soit la porte ouverte à de nombreux abus. En effet, l'association de consommateurs CLCV a constaté que des bailleurs justifiaient 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 sociétés filiales du bailleur ou de son mandataire, laissant ainsi planer un doute quant à la réalité des sommes nécessaires pour procéder aux réparations. De plus, il apparaît dans la pratique que le montant très faible des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie n'incite pas le bailleur à restituer le dépôt de garantie dans le délai légal de deux mois et n'indemnise nullement le locataire du préjudice subi. En conséquence, il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend modifier la législation, afin que soit précisées, tout d'abord, l'obligation pour le bailleur de fournir une facture comme pièce justificative pour retenue sur le dépôt de garantie, ensuite, l'interdiction que l'auteur de la facture ait 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 prévoit que le bailleur est tenu de justifier les sommes qu'il retient sur le dépôt de garantie, mais ne précise effectivement pas la nature des pièces justificatives admises. S'agissant des travaux de remise en état, le devis est, dans la pratique, le moyen le plus usité par les professionnels de l'immobilier. Cette pratique a été consacrée par la Cour de cassation qui considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les travaux de réfection du logement (Cass. 3e Civ. 3 avril 2001). Le recours systématique à la facture pourrait se révéler problématique, car difficile à concilier avec les délais dans lesquels le bailleur est tenu de restituer le dépôt de garantie. Actuellement, ce délai est fixé à deux mois. Par ailleurs, le montant du dépôt de garantie est réduit à un mois de loyer aux termes des dispositions de la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, ce qui rend moins pénalisant pour le consommateur la détention du dépôt de garantie. Enfin, le locataire peut contester le montant retenu dans le cadre d'une procédure contentieuse, facilitée par la compétence du juge de proximité pour les litiges de cette nature portant sur des montants inférieurs à 4 000 euros, conformément à l'article L. 331-2-1 du code de l'organisation judiciaire. Dès lors, la modification proposée ne paraît pas nécessaire.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Bacquet](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14446

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 janvier 2008, page 273

Réponse publiée le : 19 août 2008, page 7127