



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 15258

Texte de la question

M. Alain Bocquet attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le problème que pose la recrudescence de présentations de devis, et non de factures acquittées, aux locataires d'un logement auxquels le propriétaire refuse tout ou partie du remboursement du dépôt de garantie qu'ils avaient effectué. Il semble y compris que des agents immobiliers peu scrupuleux aillent, dénoncer la CLCV du Nord, jusqu'à demander « à des sociétés filiales, de rédiger le devis qui coïncide parfois au centime près avec le montant du dépôt de garantie ». Tenant compte de ces éléments, il lui demande quels prolongements le Gouvernement entend apporter à la revendication du mouvement associatif, de modification de l'article 22 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, afin qu'il précise que les pièces justificatives doivent être des factures, qu'il interdise que l'auteur de la facture ait un lien juridique avec le bailleur ou son mandataire, et qu'il augmente le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive de la 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 : [M. Alain Bocquet](#)

Circonscription : Nord (20^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15258

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 janvier 2008, page 693

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1916