ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 15262

Texte de la question

Mme Geneviève Fioraso attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les inquiétudes des associations de consommateurs, qui ont constaté que de nombreux 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, il semblerait que 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 dans le logement. De plus, il apparaît que la faiblesse du montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie n'incitent pas le bailleur à restituer le dépôt de garantie dans le délai légal de deux mois et n'indemnisent nullement le locataire du préjudice qu'il subit. Elle souhaiterait savoir si le Gouvernement entend modifier l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin que soit précisées, tout d'abord, l'obligation pour le bailleur de fournir une facture comme pièce justificative pour toute 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 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 Geneviève Fioraso
Circonscription : Isère (1re circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 15262

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE15262

Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 29 janvier 2008, page 693
Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1917