ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 15813

Texte de la question

M. Gaëtan Gorce attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de la consommation et du tourisme sur le comportement de bailleurs qui justifient les retenues sur dépôt de garantie à partir de simples devis, sans pour autant réaliser les travaux avant de procéder à la relocation du logement. Dans certains cas, ces devis sont même 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. Enfin, la faiblesse des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie (quelques euros seulement) n'incite pas certains bailleurs à le restituer dans le délai légal de deux mois. En conséquence, il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend modifier l'article 22 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 afin que soit précisé, tout d'abord, l'obligation pour le bailleur de fournir une facture comme pièce justificative pour toute retenue sur le dépôt de garantie 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. Ce délai, actuellement fixé à deux mois, devrait d'ailleurs être réduit à un mois aux termes de la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat. 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. Gaëtan Gorce
Circonscription : Nièvre (2e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 15813
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Consommation et tourisme
Ministère attributaire : Consommation et tourisme

Date(s) clée(s)

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE15813

Question publiée le : 5 février 2008, page 895
Réponse publiée le : 18 mars 2008, page 2285