



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 16921

Texte de la question

M. Régis Juanico attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur le mode de restitution des dépôts de garantie en fin de bail aux locataires sortants. L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 précise que ce dépôt doit être restitué dans les deux mois suivant la remise des clefs, déduction faite des sommes dont le locataire est redevable vis à vis de son propriétaire. Cependant, force est de constater que de nombreux abus sont dénoncés par des locataires lésés et les associations de consommateurs. En effet, certains bailleurs justifient les retenues sur le dépôt de garantie au moyen de devis ne garantissant pas pour autant l'exécution des travaux. D'autant plus que des liens peuvent exister entre les bailleurs et les entreprises émettrices des devis, ce qui peut remettre en cause l'honnêteté de leurs évaluations. Enfin, les faibles indemnités dues aux locataires en cas de restitution tardive du dépôt de garantie n'incitent pas les propriétaires à la célérité. Il lui demande donc de prendre au plus vite des mesures permettant de mettre fin à cette situation insupportable pour de nombreux locataires.

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. Régis Juanico](#)

Circonscription : Loire (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16921

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 février 2008, page 1326

Réponse publiée le : 19 août 2008, page 7127