



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 16923

Texte de la question

M. Alain Rousset appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur des abus constatés par une association de consommateurs CLCV (Consommation, logement et cadre de vie), concernant la restitution du dépôt de garantie lors de la fin d'un bail. Ils ont notamment découvert qu'afin de prélever des sommes sur le dépôt de garantie de leur locataire, certains propriétaires indélicats se contentent de présenter des devis dont ils n'engageront jamais les travaux. Ainsi, ils peuvent percevoir ces sommes et relouer le logement en l'état. De plus, le montant des indemnités dues aux locataires lors d'une restitution tardive du dépôt de garantie s'avère si faible qu'elles n'incitent en rien les bailleurs à le restituer dans le délai légal. Ces propriétaires placent ainsi leur ancien locataire dans une situation financière particulièrement difficile dans un contexte de crise du logement et de pouvoir d'achat en berne. S'il est à espérer que ces dérives sont minoritaires, il n'est pas concevable qu'elles puissent perdurer plus longtemps. La loi n° 89-462 du 26 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que la garantie de dépôt « est restituée dans un délai de deux mois à compter de la restitution des clefs par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleurs et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ». De fait, cette loi ne donne aucune précision sur la nature des pièces justificatives à fournir par le bailleur. De surcroît, elle précise « qu'à défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire ». Mais à titre d'exemple, un dépôt de garantie de mille euros remis avec trois mois de retard donnait droit, en 2007, à une indemnité de sept euros et trente-sept centimes. Afin de pallier les carences manifestes de cette loi, il souhaite connaître les intentions du Gouvernement en la matière. Comme le préconise l'association de consommateurs CLCV, il suggère que seules les factures fassent foi pour justifier les sommes dues au bailleur, et que le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive soit augmenté pour devenir véritablement incitatif.

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 n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat. 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 : [M. Alain Rousset](#)

Circonscription : Gironde (7^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16923

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 février 2008, page 1347

Réponse publiée le : 25 mars 2008, page 2690