



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 18968

Texte de la question

M. Bernard Reynès attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les difficultés rencontrées par certains locataires au moment où doit leur être restitué en fin de bail le dépôt de garantie. Il arrive de plus en plus souvent que le bailleur présente au locataire des devis en lieu et place de factures pour légitimer la non-restitution du dépôt de garantie. Cela conduit à des abus notables. Ainsi, le bailleur est en mesure de relouer le logement sans procéder aux travaux nécessaires. Par conséquent, il souhaite savoir s'il est prévu de modifier l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour préciser que les pièces justificatives à produire pour retenue sur le dépôt de garantie ne puissent être que des factures.

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 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. Bernard Reynès](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (15^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18968

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 mars 2008, page 2217

Réponse publiée le : 15 avril 2008, page 3299