



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 19354

Texte de la question

M. Manuel Valls attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les interrogations et préoccupations des locataires de sa circonscription quant au délai de restitution des cautions locatives. Il s'interroge sur le fait de savoir pourquoi le législateur a prévu un délai de deux mois pour la restitution de leur dépôt de garantie aux locataires sortants. En effet, dès lors que l'état des lieux constate le bon ordre du logement et ne prévoit aucun travaux de remise en état, pourquoi doit on attendre légalement soixante jours pour recouvrer ladite caution, alors même que les locataires doivent par ailleurs déjà verser au propriétaire de leur nouveau logement cette même somme ? En outre, il n'est pas rare que les propriétaires ne restituent les cautions qu'au terme du délai légal. Il semble que ce procédé relève de l'enrichissement sans cause de la part du propriétaire ou du syndic. Cette législation place le locataire dans une situation financière difficile, voire parfois précaire. Dès lors, il s'interroge à savoir pourquoi un si long délai a été prévu. Pourquoi ne pas envisager une disposition législative qui prévoit le placement de ladite caution à la Caisse des dépôts et consignations, par souci de transparence ? Au vu de toutes ces interrogations, il souhaite obtenir de sa part des éclaircissements sur cette législation.

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. Manuel Valls](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19354

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 25 mars 2008, page 2525

Réponse publiée le : 15 avril 2008, page 3299