



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 3316

Texte de la question

Mme Bérengère Poletti attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le dépôt de garantie. En effet, un dépôt appelé aussi caution est généralement réclamé à la signature d'un contrat de location d'un bien immobilier. Son montant ne peut dépasser plus de deux mois de loyer hors charges et doit être restitué dans un délai maximal de deux mois après la restitution des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire. Cependant, le bailleur qui a encaissé le dépôt de garantie à la signature ne peut théoriquement pas toucher d'intérêts sur cette somme. Le contrôle étant difficile, il semblerait intéressant, à l'instar de ce qui se pratique en Allemagne, d'autoriser les propriétaires à déposer les montants sur un compte rémunéré et, lors de la restitution, de les rendre augmentés desdits intérêts. Cette procédure permettrait de ne pas mettre le propriétaire dans l'impossibilité de rendre la caution dans les délais car la somme serait immédiatement disponible. Aussi il lui serait agréable de connaître la position du Gouvernement quant à la possibilité de déposer les cautions sur un compte rémunéré, d'une part, et quelles solutions il compte mettre en oeuvre afin de permettre cette procédure, d'autre part.

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 pour le pouvoir d'achat, adoptée définitivement par le Parlement le 31 janvier 2008. 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 : [Mme Bérengère Poletti](#)

Circonscription : Ardennes (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3316

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 14 août 2007, page 5234

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1902