



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 52720

Texte de la question

M. Patrick Roy attire l'attention de Mme la ministre du logement sur les problèmes que rencontrent certains locataires pour le recouvrement de leur dépôt de garantie à l'issue de leur bail. À l'issue du bail, certains propriétaires justifient les retenues sur le dépôt de garantie en présentant de simples devis, sans pour autant réaliser les travaux avant de relouer le logement. Par ailleurs, certains devis sont proposés par des sociétés filiales du bailleur ou de son mandataire, laissant ainsi planer un doute quant à la réalité des sommes nécessaires pour procéder aux réparations dans le logement. En outre, le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie est trop faible ; il n'incite pas le bailleur à le restituer dans les temps voulus. Aussi aimerait-il connaître la position du Gouvernement à ce sujet, et si elle entend modifier la loi afin que l'ensemble des problèmes évoqués ci-dessus soient mieux pris en compte, dans l'intérêt même des locataires.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit les conditions de versement et de restitution du dépôt de garantie. Celui-ci doit être restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés. Dans de nombreuses situations, ce délai peut être réduit. En effet, dès lors que l'état des lieux a été réalisé et signé par les deux parties, le bailleur rembourse souvent le dépôt de garantie à l'issue de cette procédure, éventuellement diminué des frais de remise en état. La loi ne prévoit pas d'obligation pour le bailleur de produire des factures pour justifier la réalisation des travaux. En effet, la part la plus importante des propriétaires bailleurs est constituée de propriétaires ne possédant pas plus d'un ou deux logements. Dans ces conditions, imposer la production de factures ne permettrait pas aux bailleurs qui le souhaitent de réaliser eux-mêmes les travaux. L'obligation de présenter des factures serait également de nature à pénaliser le locataire, puisqu'en effet, compte tenu des disponibilités des entreprises et des artisans, le délai nécessaire avant que ne commencent les travaux auxquels peuvent s'ajouter ceux nécessaires à la facturation ne permettrait pas au locataire de récupérer rapidement la somme qui lui est due. Par ailleurs, la loi prévoit que le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai de deux mois. À défaut de restitution dans les délais, le bailleur est redevable de la somme due majorée du taux d'intérêt légal. Ce taux fixé en 2009 à 3,79 % est largement supérieur aux taux en cours des livrets d'épargne.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Roy](#)

Circonscription : Nord (19^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 52720

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 juin 2009, page 6061

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4077