



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 59826

Texte de la question

M. Marcel Rogemont attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les préoccupations des locataires quant au délai de restitution des cautions locatives. 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 le locataire doit 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 ? Cette législation place le locataire dans une situation financière difficile, voire parfois précaire. Dès lors, il s'interroge afin de 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 ? Il lui demande quelles mesures il compte mettre en place afin de ne pas pénaliser les locataires respectueux du logement des propriétaires.

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 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 locatives. La créance du bailleur peut ainsi être constituée par des arriérés de loyers ou de charges, mais aussi par des réparations résultant des dégradations commises par le locataire et constatées dans l'état des lieux, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire. 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. Cependant, si le point de départ légal de ce délai est la date de remise des clés, en pratique il est très difficile, voire impossible parfois pour le bailleur de respecter ce délai. En effet, il peut exister une incompatibilité avec les règles de gestion. Ainsi 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. Marcel Rogemont](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59826

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 octobre 2009, page 9375

Réponse publiée le : 9 février 2010, page 1467