



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 77691

Texte de la question

Mme Danielle Bousquet attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conditions de restitution du dépôt de garantie. En effet, selon une étude menée par l'association de défense des consommateurs CLCV, le dépôt n'est pas restitué dans le délai légal de deux mois dans plus d'un tiers des cas, sans que les locataires ne soient indemnisés de ces retards. De plus, les propriétaires ne présentent que très rarement des pièces justificatives, devis ou factures, pour expliquer les retenues sur le dépôt de garantie. Enfin, l'association estime que dans 20 % des cas les travaux ne sont pas effectués, et qu'il est impossible de savoir s'ils sont réalisés dans 70 % des cas. Elle lui demande donc de lui indiquer quelles mesures le Gouvernement entend prendre afin de mieux protéger les droits des locataires et modifier la législation relative aux modalités de restitution du dépôt de garantie. Elle lui demande si le Gouvernement compte notamment imposer, au titre des pièces justificatives, la production de facture, contrat ou tout autre document permettant d'attester de la réalité des sommes versées par le bailleur et aligner le montant des indemnités versées au locataire en cas de restitution tardive sur le taux de la clause pénale insérée, le cas échéant, dans le bail.

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 est le plus souvent réduit. En effet, dès lors que l'état des lieux a été réalisé et signé par les deux parties, le bailleur rembourse le plus souvent le dépôt de garantie à l'issue de cette procédure, éventuellement diminué des frais de remise en état. La loi ne prévoit pas que le bailleur doit être en mesure de produire des factures pour justifier la réalisation des travaux. En effet, la part la plus importante des propriétaires bailleurs sur notre territoire 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. Par ailleurs, l'obligation de présenter des factures serait de nature à pénaliser le locataire, puisque, 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. En outre, 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 : [Mme Danielle Bousquet](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77691

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 mai 2010, page 4897

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7402