



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 9829

Texte de la question

Mme Béatrice Pavy attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'article 22 de la loi n° 89-462 en date du 6 juillet 1989 qui prévoit la possibilité pour le bailleur d'exiger du locataire le versement d'un dépôt de garantie qui doit être restitué, en fin de bail, dans les deux mois qui suivent la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées dont le locataire est redevable. En effet, depuis plusieurs mois, il a été constaté une dérive tendant à ne présenter au locataire que de simples devis à la place de factures. Ainsi, nombre de bailleurs conservent le dépôt de garantie sans pour autant réaliser les travaux en question. Pire encore, certains agents immobiliers, par le biais du contrat de gestion souscrit avec leur mandant, encaissent, pour leur compte, le dépôt de garantie, demandant à des sociétés filiales de rédiger le devis justifiant des retenues effectuées. Par conséquent, elle souhaite savoir si le Gouvernement entend modifier l'article précité afin que soit précisée l'obligation pour le bailleur de fournir une facture comme pièce justificative pour toute retenue sur le dépôt de garantie, que le fait soit interdit que l'auteur de la facture ait un quelconque lien juridique avec le bailleur ou son mandataire, et que soit augmenté le montant des indemnités dues au locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie.

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 Béatrice Pavy](#)

Circonscription : Sarthe (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9829

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 novembre 2007, page 6983

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1905