



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14238

Texte de la question

M. Guillaume Larrivé appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le dépôt de garantie versé par les locataires de logement. Ce système de garantie permet aux bailleurs de trouver un éventuel dédommagement en cas d'impayés, ou de travaux à effectuer incombant à un locataire mais non réalisés par ce dernier. Toutefois, il en résulte une incertitude pour les locataires qui peuvent voir le dépôt de garantie utilisé de façon abusive par les propriétaires. En effet, la simple usure n'est pas toujours aisée à distinguer de la dégradation. Afin de permettre un meilleur règlement de ces différends entre locataires et propriétaires, il serait opportun de permettre aux locataires, après le signalement des éventuelles réclamations faites par le propriétaire au cours de l'état des lieux de sortie, de réaliser, ou faire réaliser eux-mêmes les travaux ou réparations nécessaires dans un délai raisonnable. Dans le cas où le propriétaire réaliserait lui-même les travaux, le locataire devrait être en mesure d'exiger une facture justifiant le montant retenu sur le dépôt de garantie. Aussi il lui demande ce qu'elle envisage pour améliorer la situation des locataires de logement, et particulièrement pour rendre plus transparente l'utilisation des dépôts de garantie par les propriétaires.

Texte de la réponse

Le dépôt de garantie, versé par le locataire au bailleur lors de la signature du bail, est destiné à garantir l'exécution des obligations locatives du locataire, le bailleur étant en droit de retenir les sommes dues à ce titre. 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. La restitution du dépôt de garantie est effectivement une source de contentieux entre les bailleurs et les locataires. Afin d'y remédier, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), voté en première lecture le 17 septembre 2013 par l'Assemblée nationale et le 28 octobre 2013 par le Sénat, modifie la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur ce point. D'une part, le projet clarifie les déductions pouvant être opérées par le bailleur et liées à la prise en charge des réparations ou des dégradations locatives. Il est ainsi prévu la définition par décret des modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée, notamment lors de l'établissement de l'état des lieux. D'autre part, le projet adapte les délais de restitution du dépôt de garantie aux situations rencontrées par les parties. Dans l'hypothèse d'un état des lieux de sortie conforme à l'état des lieux d'entrée, le solde du dépôt de garantie est restitué dans un délai d'un mois. En revanche, pour les logements situés dans un immeuble collectif, une provision correspondant à 20 % du dépôt de garantie peut être conservée dans l'attente de l'arrêté des comptes permettant la régularisation des charges locatives. Enfin, afin de favoriser le respect des délais prévus par la loi, il est également prévu de sanctionner la restitution tardive du dépôt de garantie par l'application d'une pénalité légale égale à 10 % du loyer mensuel en principal par mois de retard. Cette pénalité se substitue au taux d'intérêt légal de droit commun actuellement applicable et peu incitatif. Il ne paraît toutefois pas utile de traiter spécifiquement dans la loi la réalisation des travaux de remise en état du logement par les locataires, permise en l'état du droit en anticipation de l'état des lieux de sortie, ni opportun d'imposer la production de facture par le bailleur, matériellement difficile du fait de l'obligation de restitution du dépôt de garantie dans un délai de deux mois.

Données clés

Auteur : [M. Guillaume Larrivé](#)

Circonscription : Yonne (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14238

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [25 décembre 2012](#), page 7675

Réponse publiée au JO le : [28 janvier 2014](#), page 855