ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 72555

Texte de la question

M. Guy Teissier appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les principes actuels qui régissent le montant du dépôt de garantie dans le contrat de bail d'habitation. En effet depuis le 10 février 2008, ce dépôt de garantie ne peut être supérieur à 1 mois de loyer hors charges et doit être versé lors de la signature du bail, au bailleur ou à son mandataire, pour servir au propriétaire à se prémunir contre les dégradations ou les impayés éventuellement dus par le locataire lorsque ce dernier quitte le logement. Aussi ce même dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire et ne peut faire l'objet de révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. Dans ce contexte, et compte tenu de la dévaluation dont peut faire l'objet cette caution proportionnellement à la durée de la location, les locataires se sentent souvent lésés. Ainsi, alors qu'il existe une disposition permettant chaque année de réviser le montant du loyer, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si les conditions de la réévaluation du dépôt de garantie peuvent être prochainement envisagées.

Texte de la réponse

La loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, à son article 3, fixe les mentions obligatoires devant figurer au contrat de bail. Parmi ces mentions figure le dépôt de garantie. L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 précitée relatif au dépôt de garantie prévoit la possibilité pour le bailleur de demander à la signature du contrat de bail, le versement d'un dépôt de garantie pour garantir l'exécution des obligations locatives du locataire. Ce dépôt de garantie est équivalent à un mois de loyer principal pour une location nue depuis une modification issue de la loi no 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat. Celui-ci ne peut être supérieur à deux mois pour une location meublée depuis une modification introduite par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). Cet article 22 prévoit également que le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat. Par conséquent, il ne porte pas intérêt au profit au locataire. En revanche, depuis une modification introduite par la loi Alur, en cas de retard de restitution de la part du bailleur, le dépôt de garantie est désormais majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel pour chaque période mensuelle commencée en retard. Actuellement, le Gouvernement porte sa réflexion sur l'éventualité de sanctuariser les dépôts de garantie par la création d'un nouveau dispositif permettant que la garantie locative soit déposée sur un compte ouvert auprès d'une institution financière, au nom du locataire et déblocable d'un commun accord entre le locataire et le bailleur. A ce titre, un rapport sur ce sujet sera remis au parlement tel que prévu par l'article 7 de la loi Alur précitée.

Données clés

Auteur : M. Guy Teissier
Circonscription : Bouches-du-Rhône (6e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 72555

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE72555

Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 20 janvier 2015, page 330
Réponse publiée au JO le : 11 avril 2017, page 2973