

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE957

présenté par

M. Grelier, M. Cattin, M. Hetzel, M. Reda, Mme Bazin-Malgras, M. Saddier, M. Descoeur,
Mme Valentin, M. Masson, M. Bazin, M. Lurton, M. de Ganay, M. Fasquelle et M. Reiss

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 38, insérer l'article suivant:**

À la fin de la première phrase de l'alinéa 3 et à la fin de l'alinéa 4 de l'article 22 de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « sous réserve qu'elles soient dûment justifiées » sont remplacés par les mots : « sur présentation de tout document justifiant de la réalisation effective des travaux, qu'ils aient effectués par le bailleur lui-même ou par toute personne mandatée par lui ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 permet au propriétaire de retenir sur le dépôt de garantie les sommes dues au titre des réparations locatives à conditions que ces sommes soient « dument justifiées ».

Un arrêt de la Cour de cassation de 2001 a précisé le type de document que le propriétaire peut produire pour pouvoir retenir une partie du dépôt de garantie : « Attendu que pour rejeter la demande du bailleur, l'arrêt retient (...) que les devis produits par M. X [le bailleur] n'ont pas été suivis d'effet, en l'absence de rénovation, et que la demande doit reposer sur des factures acquittées (...); Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par celui-ci des travaux dont il demande réparation, la cour d'appel a violé le texte susvisé » (3e civ., n° 99-13668, 3 avril 2001).

En 2007, la Cour de cassation a jugé « qu'un état des lieux a été établi contradictoirement, que cet état des lieux n'a été suivi d'aucune réparation et que seuls des devis ont été établis » car, selon la Haute juridiction, « l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives » (Cass., 3^{ème} civ, n° 06-18142, 2 octobre 2007).

Une décision de la même juridiction de 2008 a confirmé son positionnement sur la base des mêmes arguments : « l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives » (Cass., 3^{ème} civ., n° 07-15789, 16 septembre 2008).

Cependant un arrêt de 2009 de la Cour de cassation revient sur cette jurisprudence : « attendu qu'ayant (...) relevé que le bailleur ne rapportait la preuve ni d'avoir réparé les menus désordres constatés dans l'état des lieux de sortie ni d'avoir reloué à des conditions plus défavorables, la juridiction de proximité, qui a en déduit que le préjudice de M. X [le bailleur] n'était pas établi, a légalement justifié sa décision » (Cass., 3ème civ., n° 08-12714, 31 mars 2009).

Une réponse du Secrétaire d'État au logement apportée le 6 avril 2010 se positionne différemment de ce dernier arrêt : « L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit les conditions de versement et de restitution du dépôt de garantie (...). La loi ne prévoit pas d'obligation pour le bailleur de produire des factures pour justifier la réalisation des travaux. En effet, la part la plus importante des propriétaires bailleurs 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 » (Assemblée nationale, réponse publiée le 6 avril 2010, p. 4077, n° 52720).

Les différentes réponses apportées, tant par la Haute Juridiction que par le Gouvernement ne permettent pas de sécuriser le cadre juridique, ni pour les preneurs ni pour les bailleurs.

Par conséquent cet amendement vise à rendre les retenues sur le dépôt de garantie possibles sur présentation de tout document justifiant de la réalité des travaux réalisés par le bailleur lui-même ou par une personne qu'il a mandatée pour ce faire. Ainsi des photographies, des factures d'achat de fournitures permettront au bailleur de justifier de la réalité des travaux s'il les effectue lui-même.

Par ailleurs, la contestation reste possible dans le cas où le preneur estime que les travaux réalisés ne justifient pas le montant de la retenue sur le dépôt de garantie.