

## 15ème législature

<b>Question N° :</b> <b>13639</b>	De <b>M. Gwendal Rouillard</b> ( La République en Marche - Morbihan )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Action et comptes publics (M. le SE auprès du ministre)		<b>Ministère attributaire</b> > Économie et finances
<b>Rubrique</b> >taxe sur la valeur ajoutée	<b>Tête d'analyse</b> >Travaux de remise en état de location	<b>Analyse</b> > Travaux de remise en état de location.
Question publiée au JO le : <b>23/10/2018</b> Réponse publiée au JO le : <b>18/12/2018</b> page : <b>11766</b> Date de changement d'attribution : <b>30/10/2018</b>		

### Texte de la question

M. Gwendal Rouillard interroge M. le secrétaire d'État, auprès du ministre de l'action et des comptes publics, à propos de la réparation d'un préjudice subi par un propriétaire lors de la location de son logement. La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°89-1290 du 23 décembre 1986, version consolidée par la loi ALUR, n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, prévoit qu'un propriétaire est en droit d'obtenir réparation d'un préjudice, soit par le remplacement ou la réparation du bien dégradé, soit par la retenue sur le dépôt de garantie ou le versement du montant correspondant à la réparation. La jurisprudence admet que le propriétaire peut justifier les retenues effectuées en fournissant une facture des travaux ou un devis. Dans ce dernier cas, le propriétaire n'a pas l'obligation de faire les travaux. Or la somme retenue correspond à un devis TTC. La TVA est, par conséquent, considérée facturée sur un bien ou un service non consommé et collecté par le propriétaire et non l'artisan auteur du devis. Il lui demande donc si le devis ne doit pas être présenté HT et la TVA versée dans le cas où les travaux sont effectivement engagés.

### Texte de la réponse

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 89-1290 du 23 décembre 1986 prévoit qu'un propriétaire peut effectuer une retenue totale ou partielle sur le dépôt de garantie dans le but de couvrir le préjudice qu'il subit en vue de la réparation du bien dégradé. Bien que le propriétaire soit tenu de fournir les justificatifs des sommes retenues sur le dépôt de garantie, la Cour de cassation, dans un arrêt du 16 septembre 2018, (C. cass, civ 3, du 16 septembre 2018, n° 07-15789), considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les sommes dues, l'indemnisation du bailleur n'étant pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives. Le fait, pour le bailleur, de baser l'évaluation de l'indemnisation sur un devis de travaux présenté toutes taxes comprises, sans donner une suite effective à ce devis, est sans incidence sur l'application des règles en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) concernant ces travaux qui suivent leur régime propre. En effet, cette question, qui concerne la justification d'un préjudice et de son indemnisation, ne relève pas de la législation fiscale. A cet égard, l'indemnisation obtenue par le bailleur ne constitue par la contrepartie d'une livraison de biens ou d'une prestation de services effectuée au profit du locataire et ne doit pas être soumise à la TVA par le bailleur en tant que telle.