



17ème législature

Question N° : 13	De M. Jean-Michel Jacques (Ensemble pour la République - Morbihan)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et rénovation urbaine		Ministère attributaire > Logement et rénovation urbaine
Rubrique >baux	Tête d'analyse >Protection des locataires contre les retenues abusives sur dépôts de garantie	Analyse > Protection des locataires contre les retenues abusives sur dépôts de garantie.
Question publiée au JO le : 01/10/2024 Réponse publiée au JO le : 10/12/2024 page : 6684		

Texte de la question

M. Jean-Michel Jacques interroge Mme la ministre du logement et de la rénovation urbaine sur le renforcement de la protection des locataires contre les retenues abusives sur les dépôts de garantie. Un nombre croissant de locataires se trouvent confrontés à des difficultés concernant les retenues sur les dépôts de garantie à la fin de leur bail. En effet, il semble que certains bailleurs se contentent de fournir des devis non détaillés ou des factures peu précises pour justifier des retenues, sans preuve que les travaux ou services concernés ont effectivement été réalisés. Dans de nombreux cas, seul un recours devant le juge permet de contester la légitimité de ces retenues, ce qui engendre des coûts et des démarches lourdes pour les locataires, souvent pour des sommes relativement modestes. Par ailleurs, il est apparu que cette situation peut encourager des pratiques abusives de la part de certains bailleurs, qui utilisent cette faille pour imputer aux locataires des frais injustifiés ou excessifs. Aussi, il souhaite savoir si le Gouvernement envisage de modifier la législation en vigueur afin de renforcer la protection des locataires contre ces abus et, notamment, s'il serait envisageable d'introduire l'obligation pour les bailleurs de fournir des factures détaillées et vérifiables pour toute retenue effectuée sur le dépôt de garantie, accompagnées de preuves de la réalisation des travaux ou services invoqués.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit les conditions de versement et de restitution du dépôt de garantie. Celui-ci doit être restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés en main propre ou par envoi recommandé avec demande d'avis de réception. Ce délai est réduit à un mois dès lors que l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur. La loi ne prévoit effectivement pas que le bailleur produise des factures pour justifier la réalisation des travaux. Le Gouvernement n'envisage pas de modifier la loi à court terme, considérant que les litiges sont résolus par le juge - qui, de fait, estime suffisante la production d'un devis pour justifier ces sommes. Il convient par ailleurs de souligner qu'imposer la production de factures ne permettrait pas aux bailleurs qui le souhaitent de réaliser eux-mêmes les travaux. Les locataires peuvent être utilement conseillés par les agences départementales de l'information et du logement (ADIL). Les ADIL sont des associations loi 1901, agréées par le ministère du logement, elles ont pour mission d'informer gratuitement les usagers sur les droits et obligations notamment sur l'ensemble des thématiques liées au logement.

