



## RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

**Des locataires malmenés !**



[www.clcv.org](http://www.clcv.org)

## SYNTHÈSE : LES CONSTATS DE LA CLCV

■ **Le dépôt de garantie n'est pas restitué dans 37,50% des cas observés** (30% des locataires concernés ont effectué ou envisagent d'effectuer un recours).

■ Le pourcentage moyen du dépôt de garantie restitué au locataire est de **27,96 %**. Ce taux passe à **35,71%** si l'on prend en compte les sommes versées au locataire suite à un recours, amiable ou judiciaire.

■ **28,70% des bailleurs ne fournissent aucune pièce justificative** pour expliquer les retenues effectuées sur le dépôt de garantie.

■ La pièce justificative la plus couramment présentée est le **devis**, avec **36,52 %**. Dans cette hypothèse, **le taux de non réalisation de travaux après le départ du locataire est de 19,15 %**.

■ Le délai moyen de restitution du dépôt de garantie est de **3,38 mois** soit un retard d'une quarantaine de jours environ.

■ **Le dépôt de garantie est restitué hors délais dans 31,87% des cas.**

■ **Le locataire n'est jamais indemnisé en cas de restitution tardive du dépôt de garantie.**

■ **Au regard des abus constatés, nous demandons que la législation relative aux modalités de restitution du dépôt de garantie soit modifiée pour :**

- imposer, au titre des pièces justificatives, uniquement la production de facture, contrat ou tout autre document permettant d'attester de la réalité des sommes versées par le bailleur ;
- aligner le montant des indemnités versées au locataire en cas de restitution tardive sur le taux de la clause pénale insérée, le cas échéant, dans le bail.

**S**i la grande majorité des locations se déroule bien, certains types de litiges surviennent de façon récurrente : charges récupérables, réparations locatives, travaux incombant au bailleur, modalités d'augmentation du loyer... La faute, bien souvent, à une méconnaissance des textes applicables qu'il suffira de rappeler pour régler le conflit.

S'il est un type de litige qui est symptomatique des relations locataire-bailleur, c'est à l'évidence celui relatif à la restitution du dépôt de garantie. En effet, nous sommes ici en fin de location de sorte que cette restitution reflètera les interrogations et conflits survenus en cours de bail : une charge que le locataire refusait, à tort ou à raison, d'acquitter ? Elle sera imputée sur le dépôt de garantie. Le preneur n'a pas réalisé certains travaux ? Leur montant sera déduit, ici encore à tort ou à raison, du dépôt de garantie. Pour preuve de l'importance des conflits en ce domaine, 33 % des litiges instruits en 2007 par les secrétariats des Commissions départementales de conciliation concernent la restitution du dépôt de garantie<sup>1</sup>. Ce constat est également relayé par nos structures locales.

## LES RÈGLES APPLICABLES

La matière est régie par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, lequel dispose :

*Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.*

*Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.*

*Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.*

*Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.*

*A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté*

*des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.*

*En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.*

Le bailleur est donc soumis à plusieurs obligations :

- demander un dépôt de garantie limité à un mois de loyer hors charges ;
- restituer le dépôt de garantie dans les deux mois qui suivent la remise des clés, sans quoi il devient producteur d'intérêt au bénéfice du locataire et ce, au taux légal<sup>2</sup> ;
- justifier les sommes imputées sur le dépôt de garantie.

### Attention aux confusions !

Le dépôt de garantie n'est pas une caution ! Bien que ces termes soient fréquemment confondus, ils concernent des notions totalement différentes. Le dépôt de garantie est la somme exigée par le bailleur en vue de s'assurer du respect, par le locataire, de ses obligations, tandis que la caution est l'engagement pris par une personne de se substituer au locataire en cas de carence de ce dernier (défaut de paiement des loyers par exemple).

## L'ÉCHANTILLON ÉTUDIÉ

Devant les litiges de plus en plus nombreux liés à la question du remboursement du dépôt de garantie par le bailleur, nous avons souhaité avoir une photographie, à un instant donné, de l'étendue du problème.

**C'est pourquoi nous avons demandé à nos principales structures de nous faire remonter leurs dossiers en cours de traitement ou résolus récemment et qui, selon elles, étaient représentatifs des litiges qui leurs sont soumis quotidiennement en matière de dépôt de garantie.**

Au final, ce sont **160 dossiers** concernant tous des situations très différentes que nous avons étudiés : logement loué directement par le bailleur ou *via* une agence immobilière, locataire en place depuis de nombreuses années ou, au contraire, depuis peu de temps... Nous n'avons exclu aucune situation. Cet échantillon représentatif nous permet de mieux analyser la nature des litiges relatifs au dépôt de garantie et d'y apporter des propositions de solution.

<sup>1</sup> Source : Le bilan d'activité 2007 des commissions départementales de conciliation - octobre 2008 (Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature).

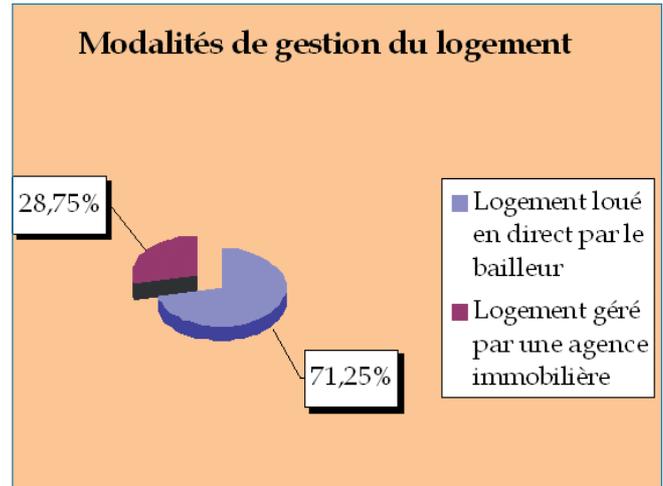
<sup>2</sup> Notez que la production d'intérêts se calcule à partir de l'arrêté des comptes. Le point de départ pour déterminer la date butoir de restitution du dépôt de garantie et le montant de l'indemnité à verser au locataire n'est donc pas le même.

Nous nous sommes attachés aux conditions matérielles, objectives, de restitution du dépôt de garantie. En d'autres termes, nous n'avons pas regardé si le bailleur était fondé à retenir certaines sommes d'argent mais uniquement si toute la procédure décrite à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 a été respectée. Nous avons donc étudié les points suivants :

- montant du dépôt de garantie, à savoir l'équivalent d'un ou deux mois de loyer hors charges, selon la date de conclusion du bail<sup>3</sup> ;
- restitution du dépôt de garantie ou de son solde dans les deux mois qui suivent la remise des clés ;
- fourniture au locataire des pièces justificatives attestant des sommes prélevées sur le dépôt de garantie ;
- versement éventuel d'indemnités au locataire en cas de restitution tardive.

Par ailleurs, les locations meublées étant soumises à un régime particulier, elles ne sont pas concernées par cette étude, laquelle ne vise que les logements relevant de la loi de 1989 précitée.

Sur l'ensemble de notre échantillon, **71,25 %** des logements



sont loués en direct par leur propriétaire tandis que seuls **28,75 %** sont gérés par le biais d'un professionnel.

Par ailleurs, dans **25,62 %** des cas, le locataire envisageait un recours contre son bailleur, soit devant la Commission départementale de conciliation, soit devant le juge de proximité, ou avait une procédure en cours.



<sup>3</sup> La loi du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat a ramené à un mois le montant du dépôt de garantie pouvant être demandé par le bailleur. Cette disposition s'applique aux baux conclus à partir du 9 février 2008.

## NOTRE ÉTUDE

Le dépouillement des différents témoignages a mis en avant des irrégularités quant aux modalités de restitution du dépôt de garantie, notamment au regard du délai pour rendre au locataire les sommes en question ou de l'absence de production de toute pièce justificative.

### I LE MONTANT DU DÉPÔT DE GARANTIE DEMANDÉ AU LOCATAIRE

Depuis le 9 février 2008, le montant du dépôt de garantie correspond à l'équivalent d'un mois de loyer hors charges. Pour les baux conclus antérieurement à cette date, il équivaut à deux mois de loyer hors charges.

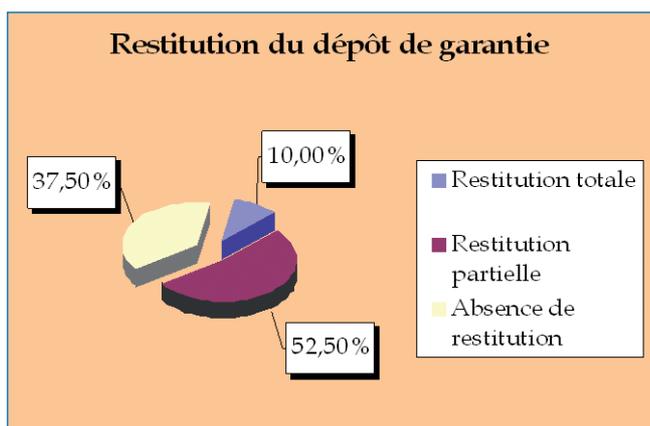
*Des demandes conformes aux textes en vigueur*

Globalement, le montant demandé est conforme aux prescriptions légales. Ce n'est que dans 3,75 % des cas qu'un locataire s'est vu demander une somme supérieure au maximum autorisé. Et encore, sur l'ensemble de ces cas, il s'agissait, pour la plupart, de baux signés seulement quelques mois après la publication de la loi sur le pouvoir d'achat. Le seul réel abus concerne un bailleur qui avait exigé l'équivalent de trois mois de loyer au lieu de deux. Enfin, il est intéressant de noter que toutes les demandes de dépôt de garantie non conformes émanent de propriétaires louant en direct leur logement.

En définitive, nous constatons que les demandes relatives au dépôt de garantie respectent, dans l'ensemble, le maximum imposé par les textes.

### II LE MONTANT RESTITUÉ AU LOCATAIRE

Il s'agit de voir ici la proportion du dépôt de garantie restituée au locataire. Dans la pratique bien évidemment, celle-ci varie selon l'état dans lequel le logement est rendu à son propriétaire.



*Des dépôts de garantie majoritairement conservés par les bailleurs*

Les restitutions totales sont très rares vu qu'elles ne représentent que 10 % des cas. **Et dans plus d'une location sur trois (37,50 % exactement), le dépôt de garantie n'est pas restitué.** Faut-il en conclure pour autant que les logements étaient ici rendus dégradés ? Pas de façon automatique. Si, dans certaines hypothèses et au regard des informations en notre possession, la retenue semble justifiée, cela n'est pas toujours le cas, pour preuve les recours effectués par les locataires.

Ainsi, représentent 25,62 % ceux qui envisageaient un recours contre leur bailleur, ou avait une procédure en cours, qu'elle soit amiable ou judiciaire. Par ailleurs, 14,37% des locataires ont effectué un recours et ont obtenu gain de cause. Enfin, **dans 30 % des cas où le dépôt de garantie a été intégralement conservé, un recours était envisagé ou en cours de réalisation.**

Les modalités de gestion du bien, en direct par le propriétaire ou *via* un professionnel, influent peu sur la restitution faite au locataire. Comme nous pouvons le voir sur le tableau ci-dessous, les pourcentages de restitution sont, dans un cas comme dans l'autre, assez similaires. Tout juste peut-on noter un taux de restitution totale plus faible lorsque le logement est loué par une agence immobilière mais, inversement, le taux de restitution partielle est plus élevé. **En revanche, globalement, le dépôt de garantie est intégralement conservé dans plus d'un tiers des locations.**

	RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE	
	Logement loué par le bailleur	Logement géré par une agence immobilière
Restitution totale	11,40%	6,52%
Restitution partielle	50,88%	56,52%
Absence de restitution	37,72%	36,96%

*Des sommes restituées assez faibles*

Le pourcentage moyen finalement restitué au locataire est de 27,96 % du montant du dépôt de garantie. Autrement dit, un locataire reçoit à peine plus du quart de son dépôt de garantie après son départ (soit, pour une somme de 500€, l'équivalent de 139,80 €).

Ce taux passe à **35,71 %** si l'on prend en compte les sommes versées au locataire suite à un recours (saisine de la justice, de la commission départementale de conciliation...), correspondant ainsi à une augmentation de 27,72 % (ce qui équivaut, pour un dépôt de garantie de 500 €, à une restitution de 178,55 €, soit une remise supplémentaire de 38,75 €). En distinguant par type de gestion, nous obtenons le tableau suivant :

	RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE	
	Logement loué par le bailleur	Logement géré par une agence immobilière
Pourcentage moyen restitué	26,22%	32,30%
Pourcentage moyen restitué après recours	36,22%	34,45%
Variation	+38,14%	+6,66%

On peut en déduire que les agents immobiliers font une plus fine appréciation des sommes à prélever sur le dépôt de garantie dans la mesure où le pourcentage moyen avant et après intervention évolue peu (à peine 7 %). **Mais si l'estimation s'avère plus fine, la somme restituée finalement au locataire est sensiblement similaire dans un cas comme dans l'autre (36,22 % contre 34,45 %).**

### III LA NATURE DES SOMMES RETENUES SUR LE DÉPÔT DE GARANTIE

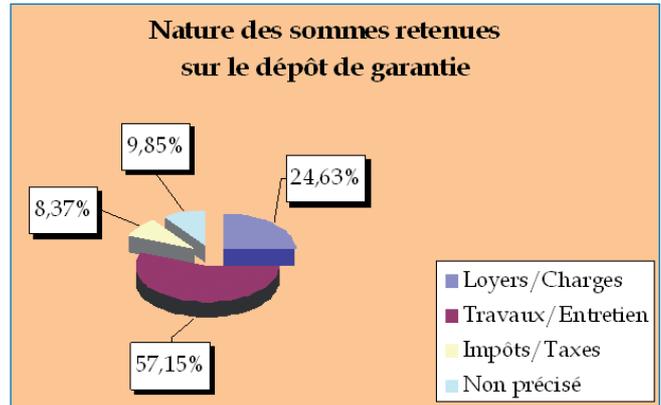
Les sommes prélevées sur le dépôt de garantie doivent être dûment justifiées. Cela signifie qu'elles doivent être motivées quant à leur origine (travaux d'entretien, impayés de charges...) et qu'une pièce justificative attestant du montant imputé au locataire doit être fournie.

#### 1. Origine des sommes prélevées sur le dépôt de garantie

Nous avons distingué trois catégories de motifs pouvant justifier des retenues sur le dépôt de garantie :

- les loyers et charges (impayés de loyers, sommes à réclamer suite à la régularisation des charges...) ;
- les travaux, de manière générale (réparations, entretien courant du logement, coût des travaux en cas de détérioration des lieux...) ;
- la fiscalité (taxe d'habitation et taxe d'enlèvement des ordures ménagères essentiellement).

Bien évidemment, des retenues de nature différente peuvent être opérées concomitamment sur un même dépôt de garantie.

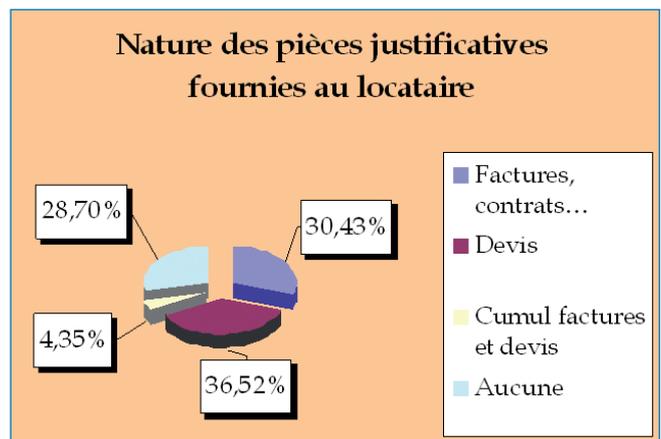


*Les travaux : principal motif de retenue sur le dépôt de garantie*

Sans grande surprise, les travaux constituent le principal motif de retenue sur le dépôt de garantie vu qu'il représente à lui seul 57,15 %, soit plus de la moitié de l'échantillon. Viennent ensuite les loyers et charges, avec 24,63 % et, enfin, les retenues liées à la fiscalité avec 8,37 %. Toutefois, ce que l'on retiendra surtout, c'est que **dans près de 10% des cas (9,85 %), le locataire n'est pas informé des motifs de retenue sur le dépôt de garantie**, ce qui va à l'encontre même de l'obligation pour le bailleur de justifier toute somme conservée.

#### 2. Nature des pièces justificatives fournies au bailleur

Dans la pratique, deux types de documents font office de pièces justificatives : la facture ou assimilée (contrat, avis d'imposition...) et le devis. Les bailleurs peuvent d'ailleurs combiner ces pièces en présentant une facture pour certains travaux et un devis pour d'autres.



*Des textes souvent violés et des locataires laissés dans l'ignorance*

Dans **28,70 %** des cas, aucune pièce justificative n'est présentée au locataire. Ce chiffre est à rapprocher de celui concernant les cas où le locataire n'est pas informé sur la nature des sommes prélevées sur le dépôt de garantie, à savoir 9,85 %. Cela signifie donc que certains bailleurs infor-

ment leur locataire sur les motifs qui les ont conduits à conserver en totalité ou en partie le dépôt de garantie (travaux...) mais qu'ils n'apportent aucun document afin de justifier le montant de la retenue opérée.

*Un usage important du devis*

La principale pièce justificative présentée est le devis, avec **36,52 %**. Les factures et assimilées ne sont pas en reste puisqu'elles représentent **30,43 %**. Enfin, on notera de manière marginale que dans **4,35 %** des cas, le bailleur fournit à son locataire des factures et des devis.

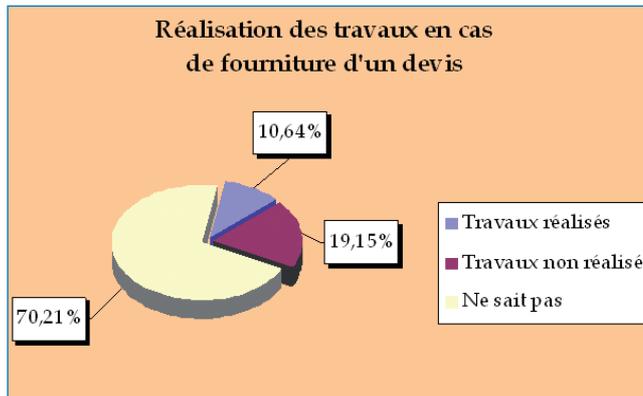
	Nature des pièces justificatives fournies au locataire	
	Logement loué par le bailleur	Logement géré par une agence immobilière
Factures, contrats...	26,58%	38,88%
Devis	41,77%	25,00%
Cumul factures et devis	3,80%	5,56%
Aucune	27,85%	30,56%

Si l'on compare les données selon les modalités de gestion du bien, on constate une surreprésentation des devis chez le particulier louant en direct (**41,77%**) par rapport au logement loué par un professionnel (**25%**). Les agences immobilières paraissent donc moins enclines à en faire usage. Corrélativement, les agences immobilières fournissent plus souvent des factures, contrats... à titre de pièce justificative que les particuliers (38,88% contre 26,58%). En revanche, ces dernières sont légèrement plus nombreuses à ne fournir aucun document à leurs locataires (30,56% contre 27,85%).

**3. Le cas particulier du devis**

L'obligation de justifier les sommes prélevées a pour but d'éviter toute ponction arbitraire ou estimée forfaitairement, unilatéralement<sup>4</sup>, par le propriétaire. La facture assure au locataire la réalité du montant finalement acquitté par le bailleur et montre que les travaux ont été effectivement réalisés. Par-dessus tout, elle justifie de la réparation du préjudice subi par le propriétaire en raison de la dégradation des lieux ou de leur défaut d'entretien, contrairement au devis.

Nous avons voulu savoir si, lorsqu'un devis était présenté, les travaux étaient effectivement réalisés. Et les résultats ne sont pas satisfaisants.



*Un doute quant à la réalité du préjudice subi par le bailleur*

Dans plus de **70%** des cas où un devis a été présenté, on ne peut savoir si les travaux ont été effectivement réalisés ou non. Cela s'explique par les difficultés que peut rencontrer l'ancien locataire pour avoir accès à cette information (éloignement géographique suite au déménagement...). En général, c'est par le biais de divers témoignages (voisin indiquant que les lieux ont été reloués immédiatement par exemple) que l'on peut savoir si le logement a fait l'objet de réparations après le départ du locataire.

Ainsi, **dans 19,15% des cas, les travaux ne sont pas réalisés**. Ce n'est que pour 10,64% de l'échantillon que nous savons de façon certaine si le bailleur a effectué les travaux. Si l'on devait procéder par extrapolation, on pourrait dire que, compte tenu du rapport entre les situations où les travaux ont été entrepris et celles où ils ne l'ont pas été, le taux de réalisation des travaux serait de 35,70% et celui de non réalisation de 64,30%. Toutefois, il ne s'agit ici que d'estimations et l'étude d'un échantillon plus large serait nécessaire pour confirmer ou infirmer ces données.

Sur la répartition en fonction des modalités de gestion du bien, nous obtenons les résultats suivants :

	Réalisation des travaux en cas de fourniture d'un devis	
	Logement loué par le bailleur	Logement géré par une agence immobilière
Travaux réalisés	11,11%	9,10%
Travaux non réalisés	11,11%	45,45%
Ne sait pas	77,78%	45,45%

<sup>4</sup> A ce titre, l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 répute non écrite toute clause par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives.

Hormis l’item concernant les travaux réalisés, dont les taux sont sensiblement identiques dans un cas comme dans l’autre, **on constate une grande différence dans la catégorie des travaux non réalisés (11,11% contre 45,45%)**. Il est vrai toutefois que les particuliers louant directement leur bien se voient accorder le bénéfice du doute dans la mesure où l’on ne sait pas si les travaux ont été effectivement réalisés dans 77,78% des cas (contre 45,45% lorsque le logement est géré par un professionnel).

En conclusion, nous constatons un faible taux de réalisation des travaux en cas de fourniture d’un devis. Même s’il existe une inconnue qui résulte de la difficulté pour l’ancien locataire de savoir si les réparations ont été effectivement réalisées, il ne fait aucun doute que des abus sont commis et que des logements sont reloués immédiatement, sans travaux.

#### IV LE DÉLAI DE RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie doit être restitué dans le délai de deux mois à compter de la remise des clés. Ce délai est-il respecté dans la pratique ? Dans la négative, quel est le délai moyen de restitution ?

Lors du dépouillement de cette étude, nous avons dû procéder à certaines adaptations, selon les informations qui nous ont été fournies. Ainsi, lorsque nous ne disposons pas d’éléments permettant de connaître avec précision la date de remise du dépôt de garantie, nous avons estimé que celle-ci avait été effectuée durant le délai légal de deux mois. Parallèlement à cela, si un recours a été intenté, qu’il soit amiable (saisine d’une association de consommateurs, de la commission départementale de conciliation...) ou judiciaire (saisine de la juridiction de proximité) et lorsque les éléments du dossier ne nous permettaient pas ici encore de connaître avec précision le délai de restitution, nous avons considéré que celle-ci avait été réalisée entre deux et trois mois de retard. Ce choix s’explique par le fait que les commissions de conciliation doivent statuer dans les deux mois qui suivent leur saisine. Certes, cette instance n’a pas été saisie systématiquement, mais cette façon de procéder nous a paru la plus juste possible.

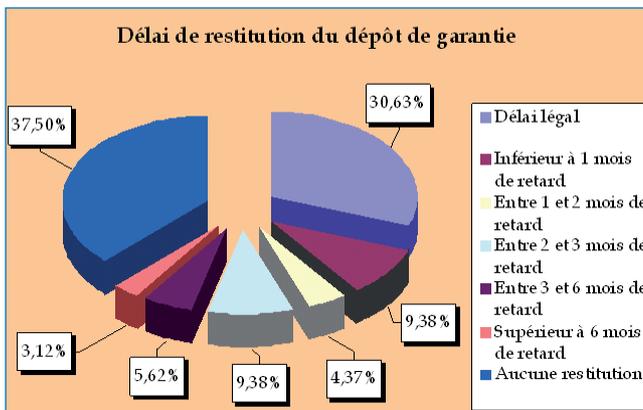
Le retard dans la restitution du dépôt de garantie s’apprécie au jour de l’expiration du délai de deux mois après la remise des clés. Par conséquent, un retard de deux mois signifie que le dépôt de garantie a été restitué au locataire quatre mois après ladite remise des clés.

#### *Un délai légal non respecté*

Le délai moyen de restitution du dépôt de garantie est de **3,38 mois**. Compte tenu du délai légal de deux mois, cela fait un retard moyen d’un peu plus d’un mois (une quarantaine de jours environ). Toutefois, derrière cette moyenne qui, d’ailleurs, ne peut tenir compte des cas où le dépôt de garantie a été intégralement conservé par le bailleur, se cachent des situations très disparates où des locataires ne récupèrent leur mise que cinq, six, voire dix mois après la remise des clés. Nous avons même eu un cas où le bailleur

a restitué le dépôt de garantie avec quinze mois de retard. Sans doute le locataire devait-il s’estimer heureux d’avoir pu finalement récupérer ses fonds !

Au regard des dossiers qui nous ont été communiqués, nous avons pu classer en catégories distinctes les différents retards constatés, donnant ainsi le graphe suivant :



**Dans 30,63% des cas, le délai légal de deux mois est respecté. Le taux d’absence de restitution est cependant plus élevé et atteint 37,50%**. Entre ces deux extrêmes, le délai de restitution est assez panaché et varie entre 3,12% (pour une restitution avec plus de six mois de retard) et 9,38% (pour une restitution avec moins d’un mois de retard).

Si l’on met de côté l’absence de restitution du dépôt de garantie, laquelle peut être justifiée par des impayés de loyers ou la réalisation de travaux, on se rend compte que **dans 31,87% des cas, le délai légal de deux mois n’est pas respecté**.

	Délai de restitution du dépôt de garantie	
	Logement loué par le bailleur	Logement géré par une agence immobilière
Délai légal	31,58%	28,26%
Inférieur à 1 mois de retard	4,39%	21,74%
Entre 1 et 2 mois de retard	3,51%	6,52%
Entre 2 et 3 mois de retard	11,40%	4,35%
Entre 3 et 6 mois de retard	7,89%	0%
Supérieur à 6 mois de retard	3,51%	2,17%
Aucune restitution	37,72%	36,96%
Total restitution hors délai*	30,70%	34,78%

\* Le total ne tient pas compte des dépôts de garantie n’ayant pas été restitué.

Comme on peut le voir, les agences immobilières tardent davantage à restituer le dépôt de garantie dans les délais que les propriétaires. Ainsi, dans **34,78%** des cas (contre **30,70%** lorsque le logement est loué directement par le bailleur), le délai légal n'est pas respecté. Cependant, les professionnels accusent un retard majoritairement inférieur à un mois (21,74%) avec des proportions de plus en plus faibles tandis que les retards émanant des bailleurs sont étalés dans le temps.

En définitive, on constate que lorsque le logement est loué par un bailleur, le pourcentage des restitutions hors délai correspond à peu de chose près à celui des remises dans le délai légal (30,70% contre 31,58%), contrairement aux professionnels, lesquels rendent les sommes en leur possession plus souvent en retard (34,78% contre 28,26%).

## V

### L'INDEMNISATION DU LOCATAIRE EN CAS DE RESTITUTION TARDIVE

En cas de restitution tardive, le locataire a droit à des indemnités au taux d'intérêt légal. La question qui se pose alors consiste à savoir si, dans les cas où le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les temps, le preneur a effectivement perçue une indemnité.

*✍ Une indemnisation du locataire inexistante*

**Parmi tous les dossiers qui nous ont été communiqués, aucun ne fait état d'une indemnisation au bénéfice du locataire en cas de restitution tardive du dépôt de garantie.** Nos structures, dont les représentants siègent parfois au sein des Commissions départementales de conciliation, nous indiquent d'ailleurs que cette question n'est que très rarement abordée. Autrement dit, les locataires ne sont quasiment jamais indemnisés en cas de restitution tardive.

## VI

### LA POSITION DE LA CLCV : UNE RÉFORME LÉGISLATIVE NÉCESSAIRE

Cette étude a mis en évidence un certain nombre de dysfonctionnements contraires aux textes en vigueur ou, plus généralement, à leur philosophie. Il nous paraît donc indispensable qu'une réforme soit entreprise afin de faire cesser ces abus.

#### 1. La réalisation effective des travaux

A l'heure actuelle, en raison de l'imprécision des textes, un bailleur est tout à fait en droit de présenter un devis. Or, un devis ne revêt pas les mêmes garanties qu'une facture. Tout d'abord, en raison de sa nature purement informative, il n'apporte pas la preuve au locataire que le bailleur a finalement opté pour celui présenté. On peut tout à fait imaginer un propriétaire demandant plusieurs devis à différentes entreprises et qui, après avoir produit le plus onéreux au locataire pour justifier les retenues sur le dépôt de garantie, se rapproche au final de l'entreprise la moins disante pour réaliser les travaux.

Ensuite, rien ne prouve au locataire que les travaux ont

effectivement été réalisés. D'où cette question : un bailleur qui ne réalise pas les travaux mentionnés au devis et qui reloue son logement à un loyer conforme à celui du marché subit-il réellement un préjudice ? Une retenue sur le dépôt de garantie serait-elle alors vraiment justifiée ? Pour nous, rien n'est moins sûr.

La Cour de cassation a d'ailleurs rendu, le 2 octobre 2007, une décision très révélatrice des abus que l'on peut voir dans ce domaine. En l'espèce, elle avait validé la présentation, par le bailleur, d'un devis un an et demi après le départ du locataire. Peut-on dire, dans cette hypothèse, que le propriétaire a réellement subi un préjudice ? Assurément non.

Par ailleurs, nous voyons de plus en plus de devis présentés par une filiale de l'agence immobilière chargée de la gestion du bien ou par le bailleur lui-même, notamment s'il dirige une entreprise de maçonnerie ou de travaux, ce qui pose des problèmes au regard de la possibilité que soit établi un devis de complaisance.

Pour mettre fin à ces abus, il est nécessaire de réformer l'actuel article 22 de la loi du 6 juillet 1989 afin qu'il soit conforme à sa philosophie. Pour cela, **il convient de préciser que les pièces justificatives ne peuvent être constituées que de factures, contrats ou tout autre document permettant d'attester de la réalité des sommes versées par le bailleur.**

Le fait d'imposer au bailleur la présentation de factures est une nécessité liée à l'équité et démontrant au locataire la réalité du préjudice subi par son propriétaire. Par ailleurs, une telle disposition ne nuit en rien aux bailleurs réalisant eux-mêmes les travaux puisqu'ils disposent alors des différentes factures des matériaux achetés.

#### 2. L'indemnisation du locataire en cas de restitution tardive

L'indemnisation du locataire en cas de remise tardive obéit à un double objectif : inciter les bailleurs à restituer les sommes en leur possession le plus rapidement possible et éviter ainsi toute rétention abusive d'une part, indemniser le plus justement possible le locataire du préjudice subi d'autre part.

Or, en l'état actuel des textes, l'indemnisation accordée au locataire, en raison de son faible montant, ne répond à aucun de ces objectifs. En effet, l'indemnité accordée est fonction du taux d'intérêt légal annuel, ramenée au prorata du retard. Autrement dit, un retard de trois mois engendre des intérêts correspondant à 3/12 è des intérêts au taux légal. A titre d'exemple (voir page suivante), voici une simulation ayant pour base un dépôt de garantie de 500€ restitué avec trois mois de retard, précisant le montant des indemnités versées au locataire. Pour 2009, le taux d'intérêt légal est de 3,79 %.

**Pour trois mois de retard, un locataire bénéficie donc de 4,74€ d'indemnités... soit, à peu de chose près, le coût du recommandé pour exiger le versement de l'indemnité au cas où le bailleur aurait omis ce «détail».**

	Intérêts au taux légal	Intérêts au taux légal majoré de 5 points	Intérêts au taux légal majoré de 10 points	Intérêts au taux légal majoré de 15 points
Taux d'intérêt	3,79%	8,79%	13,79%	18,79%
Indemnité versée au locataire	4,74 €	10,99 €	17,24€	23,49€

Ces sommes sont à mettre en relation avec les clauses pénales insérées dans les baux. Celles-ci permettent au bailleur de réclamer une majoration automatique du loyer (généralement de l'ordre de 10%) en cas de retard de paiement. **Pour un loyer de 500€, un locataire peut donc subir une majoration de 50€ pour uniquement un ou deux jours de retard !** 4,74€ pour trois mois de retard d'un côté, 50€ pour un ou deux jours de l'autre : le déséquilibre est patent. Même si nous prenions en considération une indemnité correspondant au taux d'intérêt légal majoré de 15 points, nous n'obtiendrions que 23,49€ de dédommagement à verser au locataire, moins de la moitié de ce qui est octroyé au propriétaire par le bénéfice d'une clause pénale.

Si nous souhaitons rééquilibrer les relations contractuelles sur cet aspect, il est indispensable de trouver une solution alternative. Pour cela, il serait intéressant de s'inspirer de la Recommandation n°00-01 de la Commission des clauses abusives et de la jurisprudence en matière de clauses pénales. En effet, si la validité même de ces dernières n'est pas remise en cause, la Commission des clauses abusives, confortée en cela par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 26 juin 2008, considère qu'il est nécessaire qu'elles soient réciproques, sous peine d'être abusives et, de ce fait,

réputées non écrites. En d'autres termes, pour qu'une clause pénale soit licite, il faut qu'elle prévoie non seulement une indemnité pour le bailleur en cas de défaillance du locataire, mais également une indemnité pour ce dernier au cas où le propriétaire n'exécuterait pas ses obligations (exécution tardive de travaux lui incombant par exemple). Or, les remontées de nos structures sur l'ensemble du territoire sont formelles : **aucun contrat de location ne contient de clauses pénales réciproques !**

C'est pourquoi nous proposons de remédier à cette situation en insérant cette réciprocité dans la loi. **Ainsi, en cas de restitution tardive, le dépôt de garantie continuerait de produire des intérêts au taux légal mais, en présence d'une clause pénale, il produirait des intérêts mensuels correspondant au taux de celle-ci.** A noter que la situation n'est pas tout à fait équitable car un bailleur, toujours selon notre exemple, pourrait bénéficier d'une indemnité de 50€ dès un jour de retard alors que le locataire devra attendre un mois pour avoir une telle somme. Malgré cela, la situation s'avèrerait nettement préférable à celle d'aujourd'hui.

## VII CONCLUSION

Au regard des pratiques constatées et de l'état actuel de la législation applicable, nous demandons :

- que les pièces justificatives soient constituées exclusivement de factures, contrats ou tout autre document permettant d'attester de la réalité des sommes versées ;
- qu'en cas de restitution tardive, le dépôt de garantie produise des intérêts mensuels au bénéfice du locataire au taux de la clause pénale insérée dans le bail. A défaut, le taux d'intérêt légal s'appliquera.

En conséquence, nous proposons de modifier l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 comme suit (nos amendements apparaissent en rouge souligné) :

*Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.*

*Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'ar-*

### La restitution du dépôt de garantie en copropriété

La majoration de l'indemnité versée au locataire ne doit pas porter préjudice au bailleur de bonne foi lorsque le retard n'est pas de son fait. C'est précisément le cas en copropriété où le bailleur est obligé d'attendre que l'assemblée générale approuve les comptes du syndic pour pouvoir régulariser les charges et demander au locataire un complément ou, au contraire, lui restituer le trop perçu.

Dans cette hypothèse, le bailleur ne subira aucun préjudice, la jurisprudence et la doctrine s'accordant pour indiquer que le dépôt de garantie ne peut porter intérêt qu'à compter de la date à laquelle le syndic a adressé le décompte des charges (Civ. III, 18 mars 1992, Philippe c/ Ponce). Par ailleurs, une réponse ministérielle avait indiqué que la restitution du dépôt de garantie suppose que la régularisation des charges de copropriété soit intervenue et que les tribunaux admettaient une remise partielle du dépôt de garantie au locataire sortant (de l'ordre de 75-80%), le solde étant versé, le cas échéant, lors de la régularisation annuelle, sans intérêts (Rép. Min. n°4514, JOAN Q, 18 novembre 2002).

ticle 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées par une facture, un contrat ou tout autre document permettant d'attester de la réalité des sommes versées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éven-

tuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire. Toutefois, lorsque le bail contient une clause pénale, le dépôt de garantie produit, au profit du locataire, des intérêts mensuels au taux de celle-ci.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

