PROPOSITION DE LOI

visant à obliger les bailleurs à fournir des factures justificatives des sommes retenues sur le dépôt de garantie versé par le locataire, et à interdire que celles-ci soient fournies par des entreprises ayant un lien de droit avec le propriétaire ou son mandataire

Présentée par Philippe PLISSON

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par l'article 103 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 prévoit la possibilité, pour le bailleur, d'exiger du locataire le versement d'un dépôt de garantie dont le montant ne peut excéder 1 mois de loyer en principal. Ce dépôt de garantie doit être restitué, en fin de bail, dans les 2 mois qui suivent la remise des clés, 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.

S'il est bien prévu que les sommes prélevées sur le dépôt de garantie doivent être justifiées, la loi est muette quant à la nature même des pièces justificatives. Des dérives sont possibles et ont été constatées ; dérives consistant à ne présenter au locataire que des devis à la place des factures ce qui permet ainsi au bailleur de conserver le dépôt de garantie sans pour autant réaliser les travaux en question, il lui est donc possible de relouer le logement en l'état. De plus, certains agents immobiliers qui, de part le contrat de gestion souscrit avec leur mandant, encaissent, pour leur compte, le dépôt de garantie, demandent à des sociétés filiales de rédiger le devis justifiant des retenues effectuées, devis qui coïncide parfois au centime près avec le montant du dépôt de garantie.

La présente proposition de loi a pour objectif de faire préciser, au sein de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, que les pièces justificatives des retenues exercées par le bailleur ou son mandataire, sur le dépôt de garantie, ne peuvent être que des factures et que l'entreprise qui établit la facture n'ait aucun lien de droit avec le propriétaire ou son mandataire.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Dans l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par l'article 103 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, il est inséré après « sous réserve qu'elles soient dûment justifiées »

« par des pièces qui ne peuvent être que des factures dûment acquittées, étant entendu que l'entreprise qui établit la facture ne peux avoir aucun lien de droit avec le propriétaire ou son mandataire. »