

Décision n° 2018-766 QPC du 22 février 2019 - Communiqué de presse

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 13 décembre 2018 par la Cour de cassation d'une question prioritaire de constitutionnalité relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit du septième alinéa de 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° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit l'obligation pour le bailleur de restituer le dépôt de garantie, qui ne peut être supérieur à un mois de loyer, au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par ce dernier ou d'un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Le montant du dépôt de garantie devant être restitué s'entend déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve d'être dûment justifiées. A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

La requérante critiquait le caractère automatique, selon elle, de la sanction ainsi prévue et l'absence de prise en compte, dans le calcul de cette sanction, des sommes effectivement dues par le bailleur. Elle estimait que, pour cette raison, cette disposition méconnaissait les principes de proportionnalité et d'individualisation des peines découlant de l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, ainsi que le droit de propriété protégé par l'article 2 de la même déclaration.

Par sa décision de ce jour, le Conseil constitutionnel rappelle que selon l'article 8 de la Déclaration de 1789 : « La loi ne doit établir que des peines strictement et évidemment nécessaires, et nul ne peut être puni qu'en vertu d'une loi établie et promulguée antérieurement au délit, et légalement appliquée ». Les principes énoncés par cet article s'appliquent non seulement aux peines prononcées par les juridictions répressives mais aussi à toute sanction ayant le caractère d'une punition.

Il rappelle également qu'il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration de 1789, des limitations à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

En l'espèce, il relève, d'une part, que la majoration contestée est versée au locataire lésé et qu'elle ne peut se cumuler avec les intérêts moratoires au taux légal. En l'instaurant, le législateur a entendu assurer la réparation du préjudice subi par le locataire en raison du défaut de restitution du dépôt de garantie, afin de favoriser un règlement rapide des nombreux contentieux qui en résultent.

D'autre part, le Conseil constitutionnel juge qu'en prévoyant que cette majoration est égale à une somme forfaitaire correspondant à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard, le législateur s'est fondé sur un élément en lien avec l'ampleur du préjudice, dans la mesure où le montant du loyer mensuel est pris pour référence comme plafond du dépôt de garantie, et a pris en compte la durée de ce préjudice.

De l'ensemble de ces motifs, le Conseil déduit, d'une part, que la majoration contestée, qui présente donc un caractère indemnitaire, ne constitue pas une sanction ayant le caractère d'une punition, ce qui entraîne le rejet des griefs tirés de la méconnaissance de l'article 8 de la Déclaration de 1789. D'autre part, au regard de ces mêmes motifs, il rejette également le grief tiré de l'atteinte au droit de propriété.

Les dispositions contestées sont ainsi déclarées conformes à la Constitution.