

Dépôt de garantie : le récupérer en fin de location



Au terme de la location, la restitution du dépôt de garantie (souvent appelé improprement caution) est source de nombreux conflits entre propriétaires ou agences et locataires. Des précautions permettent de limiter ces problèmes et s'ils surviennent, pour le locataire de faire valoir ses droits.

1 - Prévenir les litiges

Le dépôt de garantie, versé par le locataire lors de son entrée dans le logement est égal au maximum à 1 mois de loyer (pour une location vide régie par la loi de 1989). Il lui est restitué en fin de location. Mais le propriétaire peut en déduire les sommes dues par le locataire en raison d'impayés de loyers et de charges, de défaut d'entretien ou de restitution en mauvais état du logement.

Le délai de restitution :

Le bailleur a 2 mois à compter de la restitution des clés pour rendre le dépôt de garantie.

Depuis la loi ALUR du 24-03-14, ce délai est réduit à un mois lorsque 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.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

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.

Le dépôt de garantie n'est rendu qu'à la restitution des lieux. En cas de colocation, si l'un des co-locataires donne congé avant le ou les autres, le propriétaire est en droit de conserver la totalité du dépôt jusqu'au départ du dernier co-locataire.

En cas de vente du logement en cours de bail, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

L'importance des états des lieux :

C'est la comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie qui permet de constater si des dégradations sont survenues en cours de bail. Si celles-ci relèvent de la responsabilité du locataire, des frais de remise en état pourront être déduits du dépôt de garantie.

2 - Régler les litiges

Les vérifications :

Certaines retenues sont autorisées par la réglementation :

Le locataire répond des dégradations qu'il a causées, mais pas de la vétusté subie par le logement ou ses équipements, c'est-à-dire de son usure normale. Les loyers et les charges sont dus pendant le préavis, même si le locataire a quitté les lieux (sauf cas particuliers).

Les retenues doivent être justifiées : si le bailleur a fait réaliser les travaux de remise en état, il produira les factures acquittées correspondantes. S'il a reloué ou vendu, sans travaux, il devra établir et chiffrer le préjudice qu'il aura subi du fait du locataire. Des devis ou des barèmes estimatifs ne suffisent pas, le locataire peut les contester.

Les interventions :

Commencer par demander ce qui est dû de façon amiable, par téléphone, mail ou courrier simple. En l'absence de réponse ou en cas de refus du propriétaire de rembourser tout ou partie du dépôt, le locataire le mettra en demeure de le faire, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Faire appel à une permanence-consommation Familles Rurales sera utile pour y recueillir des informations et conseils et demander le cas échéant la prise en charge du dossier.



Fiche « Infos pratiques » : Eviter et régler les litiges

En cas d'insuccès de la mise en demeure, différentes actions sont possibles :

Faire parvenir à son bailleur une «injonction de payer». Cette procédure simplifiée est appropriée si le bailleur retient le dépôt par négligence ou malveillance. Il faut pour cela adresser une requête à la juridiction de proximité, auprès du tribunal d'instance du lieu de la location. Un formulaire Cerfa est téléchargeable sur le site www.service-public.fr.

Assigner le bailleur devant la juridiction de proximité : il s'agit également d'une procédure simplifiée. Il n'est pas besoin de faire appel à un huissier pour saisir la juridiction, et l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire. Le formulaire Cerfa est disponible au greffe ou téléchargeable sur www.service-public.fr. Le tribunal compétent est celui dont dépend géographiquement le logement concerné. Le juge déterminera le préjudice éventuellement subi par le bailleur.

Saisir la Commission départementale de conciliation en matière locative. Celle-ci tente de concilier les parties et rédige alors un document à signer par les intéressés. À défaut, elle rend un avis sur le litige, qui peut être produit en justice si une procédure est engagée. Ses coordonnées sont disponibles auprès de la préfecture.

On optera pour une démarche judiciaire si les droits du locataire sont clairement établis, ou plutôt pour une démarche de conciliation si l'on sollicite une décision en équité. Le délai d'obtention d'une décision, d'un accord ou d'un avis pourront aussi être pris en compte.



www.famillesrurales.org

Toute l'actualité du Mouvement

Association loi 1901, reconnue
d'utilité publique, agréée et habilitée pour son action :

- famille
- consommation
- éducation
- jeunesse
- loisirs
- tourisme
- environnement
- vie associative
- formation
- santé