NOUVEL HAY MAGAZINE
SANS FRONTIÈRES

Le dépôt de garantie du locataire : loi du 6 juillet 1989



Les bailleurs demandent le versement d'un dépôt de garantie à leur locataire. Ce chèque est encaissé par le propriétaire dès sa remise par le locataire. Il conserve la somme versée tout le temps que dure la location. C'est dans un certain délai après le départ du locataire que le dépôt de garantie doit être restitué, déduction faite des sommes qu'il peut encore devoir.

Le montant du dépôt de garantie est plafonné :

- si le logement est loué meublé, il est plafonné à deux mois de loyer hors charges pour les contrats signés depuis le 27 mars 2014.

On utilise parfois le mot "caution" pour parler du dépôt de garantie. En réalité, la "caution" désigne une personne qui se porte garante du paiement du loyer en cas d'incidents de paiement. Tandis que la somme d'argent versée par le locataire et destinée à garantir le bailleur constitue un "dépôt de garantie".

Le propriétaire est en droit de déduire du dépôt de garantie toutes les sommes que le locataire reste à lui devoir, à condition qu'elles soient dûment justifiées.

"A *partir du moment où les clés sont rendues, le propriétaire a deux mois pour restituer le dépôt de garantie, ...*".

Selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, ce délai de deux mois est toléré uniquement si le propriétaire note, lors de l'état des lieux de sortie, une dégradation quelconque qui n'était pas présente lors de l'état des lieux d'entrée."*Ce délai est le même pour les logements meublés ou non meublés*".

Si l'état des lieux n'est pas conforme à celui d'entrée, alors le propriétaire peut retenir une partie du dépôt de garantie. "*si la retenue est justifiée et que les preuves sont jointes à l'état des lieux*", (juriste à l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI).Le propriétaire doit fournir des attestations au locataire pour appuyer sa décision : états des lieux (entrée, sortie), photos des dégâts et constat d'huissier.

Un devis est effectué par le bailleur, et seule la somme correspondante aux travaux ne sera pas rendue au locataire . (locataire :v*érifier que le devis est en adéquation avec l'état des lieux et que le total retenu n'est pas abusif)*

Si le dépôt de garantie n'est pas rendu , plusieurs solutions pour récupérer la caution : *lettre recommandée avec accusé de réception pour mise en demeure de restituer le dépôt de garantie* .

Sinon : commission départementale de conciliation, composée de bailleurs et de locataires, *gratuite et permet de régler les différends à l'amiable*.

Si les deux parties ne trouvent pas un accord et si le dépôt de garantie est inférieur à 4.000 €, propriétaire et locataire doivent passer devant le juge de proximité. "

Au-delà de 4000 €, la non restitution de caution est considérée comme un délit et c'est le tribunal d'instance (TI).