

# Dépôt de garantie :

mon bailleur refuse de me rendre  
mon dépôt de garantie, comment réagir ?



Résumons ce que prévoit la législation des locations non meublées.

## CE QUE DIT LA LOI

Le dépôt de garantie, souvent appelé « caution », permet au bailleur de se garantir contre les dettes du locataire et dégradations éventuelles du logement lors de son départ.

Il ne constitue pas un substitut de loyer : le locataire sortant aura tendance à ne pas payer son dernier loyer en justifiant de l'existence du dépôt de garantie. Ce type de pratique est systématiquement sanctionné par les juges.

Il s'agit donc d'une somme versée lors de la conclusion du bail qui permet d'assurer le paiement ou le remboursement des obligations du locataire (charges locatives restant dues, indemnisation des dégradations du logement...). Cette somme est intangible : le bailleur ne pourra en cours de bail demander un complément éventuel ou le locataire un remboursement anticipé. Son montant est désormais plafonné à 1 mois de loyer hors charges. Enfin, cette somme ne porte pas intérêt et peut être débitée par le bailleur dès la signature du bail.

### ■ Restitution au départ du ou des locataires

Le locataire doit procéder à l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au bail. Il est responsable des réparations dites locatives sauf vétusté, malfaçon, vice de construction (art. 7 de la loi du 6 juillet 1989). Si le locataire a été soigneux et diligent, le dépôt de garantie doit en principe lui être remboursé dans un délai de 2 mois à compter de la restitution des clés. Au-delà, il produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Si votre bailleur procède à des retenues, il devra alors en justifier la nature ainsi que le montant.

C'est en confrontant l'état des lieux d'entrée et de sortie que la nature des retenues doit apparaître. Dégradations, défaut d'entretien du logement... les états des lieux vont permettre au bailleur de prouver les fautes du locataire. À l'inverse, si rien n'apparaît, aucune retenue n'est possible.

Le bailleur doit ensuite prouver le montant de ces retenues. S'il s'agit d'une dette de charges, par exemple, les choses sont simples. Concernant les dégradations, votre bailleur peut vous fournir une facture mais également un simple devis. Vous ne pourrez d'ailleurs pas exiger qu'il réalise les travaux.

**Cas particulier des colocataires :** vous partez et votre colocataire reste ? Le bailleur peut ne pas vous restituer votre « partie » de dépôt de garantie. Il faudra attendre le départ du second locataire et ainsi la fin du bail initialement conclu pour en être remboursé.

En cas de conflit, rapprochez-vous de la commission départementale de conciliation. Elle interviendra gratuitement afin de trouver une solution amiable. Si le conflit persiste, c'est au juge de proximité qu'il faut s'adresser.

## À SAVOIR

Le dépôt de garantie a été réduit à 1 mois de loyer hors charges. Mais cela ne vous permet pas de réclamer, pour les baux en cours, son remboursement partiel.

# Zoom sur

## qui doit restituer votre dépôt de garantie ?

C'est au bailleur qu'il appartient de vous restituer le dépôt de garantie, même si une agence immobilière intervient dans la gestion de la location. Reportez-vous au bail. Il précise les parties au contrat et ainsi la personne qui doit concrètement vous rembourser dans les conditions et délais fixés par la loi. Si les coordonnées du bailleur sont absentes du bail, exigez leur communication à l'agence. Elle ne peut vous le refuser sans engager sa responsabilité.

### LETTRE TYPE

*Pour personnaliser votre lettre type, allez sur le site [www.clesdelaconso.org](http://www.clesdelaconso.org)*

#### **Vous demandez le remboursement du dépôt de garantie qui ne vous a pas été restitué dans les délais par votre ancien propriétaire**

À ... , le ...

Madame, Monsieur,

Après la remise le ... [date] des clés du logement dont j'étais locataire au ... [adresse],

Cas n°1 : vous ne m'avez toujours pas restitué le dépôt de garantie de ... € que je vous ai versé lors de la signature du bail.

Les 2 mois que la loi vous donne pour procéder à ce remboursement sont dépassés et je n'ai aucune dette à votre égard : mes loyers et charges ont été dûment payés et je vous ai rendu un logement en bon état d'usage sans dégradation, ainsi que l'atteste l'état des lieux établi lors de mon départ.

Cas n° 2 : vous ne m'avez pas communiqué les justificatifs du coût des travaux. Je vous rappelle que selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, les sommes déduites du dépôt de garantie doivent être justifiées par le bailleur.

En conséquence, vous voudrez bien me restituer ce dépôt de garantie dans les plus brefs délais.

À défaut de quoi, je saisirai le juge de proximité.

Je vous prie ...

Signature

### OUVREZ L'ŒIL

Votre bailleur vend le logement : qui doit vous rembourser votre dépôt de garantie ?

Depuis l'adoption de la loi « Molle » du 25 mars 2009 (publiée le 27 mars 2009), l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 a été modifié et comporte un alinéa supplémentaire destiné à régler ce type de situation. Désormais, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

Les litiges locatifs sont malheureusement quotidiens. Pour faire respecter vos droits, soyez très scrupuleux lors de la rédaction des états des lieux. Cela peut paraître fastidieux, mais l'essentiel est de vous protéger.

**Pour toutes informations complémentaires, aide et conseils, vous pouvez vous adresser à l'une de nos associations locales situées près de chez vous.**

**Vous trouverez leurs coordonnées sur notre site Internet :**

**[www.quechoisir.org](http://www.quechoisir.org)**