

Le dépôt de garantie

La période de l'été est propice aux déménagements. A l'occasion de la signature d'un bail de location, le bailleur peut imposer le paiement d'un dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie est prévu par le bailleur pour couvrir les éventuels manquements du locataire dans l'exercice de ses obligations afférentes au logement (impayé de loyers, non prise en charge de réparations locatives). Le principe du dépôt de garantie est explicité par la loi du 06 juillet 1989.

Tout d'abord, le dépôt de garantie est versé lors de la signature du bail et son montant ne peut excéder :

- un mois de loyer sans charges dans les locations vides
- deux mois de loyers sans charges dans les locations meublées.

Son montant ne peut également augmenter en cours de bail ou lors de son renouvellement. Le dépôt de garantie peut être payé directement par le locataire mais peut aussi être pris en charge par un organisme comme Action Logement, locapass ou le FSL (Fonds de Solidarité du Logement).

Lors du départ du locataire, le bailleur doit rendre le dépôt de garantie dans un délai qui peut varier selon les situations, une fois l'état des lieux de sortie réalisé et les clefs rendues par le locataire :

- un mois, lorsque les états des lieux d'entrée et de sortie ne font apparaître aucune différence.
- Deux mois, lorsque les états des lieux d'entrée et de sortie font apparaître des différences justifiant des retenues au titre de travaux.

Le montant du dépôt de garantie peut donc être amputé par certaines retenues. Tout d'abord, des retenues afférentes à des réparations générées par l'état des lieux de sortie. Dans ce cas, ces retenues doivent être justifiées par un devis ou une facture.

Ensuite, le bailleur peut retenir du dépôt de garantie des montants de loyers impayés. Enfin, hormis les deux types de retenues précédentes, le bailleur, si le locataire résidait dans un immeuble collectif, est en droit de retenir au maximum 20% du montant du dépôt de garantie au titre de provisions, dans l'attente de pouvoir procéder à cette régularisation, dans un délai d'un mois.

Toutefois, bailleur et locataire peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

La récupération du dépôt de garantie, hors retenues relatives aux loyers et charges, dépend donc de l'état dans lequel le logement est restitué par le locataire. Les bailleurs confient la remise en état du logement à un prestataire, ce qui peut occasionner des montants beaucoup plus élevés que les réparations prises en charge par le locataire lui-même.

Afin d'éviter ce surcoût, certains bailleurs effectuent des pré-états des lieux de sorties, énumérant ainsi les travaux nécessaires à réaliser par le locataire avant le véritable état des lieux. De même, il est préconisé au locataire de suivre consciencieusement l'état des lieux de sortie, afin d'acter véritablement l'état de l'élément pour éviter des contestations futures. Malgré toutes ces précautions, à la réception du décompte des retenues éventuelles, le locataire peut contester, par lettre recommandée avec avis de réception, le montant des retenues calculé par le bailleur. Il s'agit alors de demander une nouvelle évaluation plus conforme soit à l'état des lieux de sortie, soit à la loi.

Toutefois, il arrive que le locataire ne soit pas d'accord avec les termes de l'état des lieux de sortie et refuse de le signer. Dans ce cas un état des lieux peut être établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, les frais seront partagés par moitié entre bailleur et locataire.

Enfin, en cas de non-restitution du dépôt de garantie par le bailleur, dans les délais impartis, le locataire peut mettre en demeure le bailleur de le restituer. Le montant de cette restitution sera majoré d'une somme équivalente à 10% du montant du loyer mensuel du logement hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Pour plus de renseignements, vous pourrez toujours contacter la CNL31 !