Image not found or type unknown

La restitution du dépôt de garantie

publié le **23/07/2015**, vu **19898 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

L'arrêt en date du 2 décembre 2014, rendu par la Troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation, concerne la restitution du dépôt de garantie. En l'espèce, il s'agissait d'une locataire qui a loué une maison. Cette locataire a assigné le bailleur en restitution d'un dépôt de garantie versé au titre de la location d'une maison. Le bailleur du bien a demandé, à titre reconventionnel, la condamnation de la locataire au paiement de réparations locatives. La juridiction de proximité de Colmar a accueilli la demande de la locataire mais rejeté la demande du bailleur.

L'arrêt en date du 2 décembre 2014, rendu par la Troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation, concerne la restitution du dépôt de garantie.

En l'espèce, il s'agissait d'une locataire qui a loué une maison.

Cette locataire a assigné le bailleur en restitution d'un dépôt de garantie versé au titre de la location d'une maison.

Le bailleur du bien a demandé, à titre reconventionnel, la condamnation de la locataire au paiement de réparations locatives.

La juridiction de proximité de Colmar a accueilli la demande de la locataire mais a rejeté la demande du bailleur.

La Cour de Cassation a censuré la décision des juges du fond.

La juridiction de proximité a retenu que le rappel de charges brutal et des réparations démesurées, envers la locataire, caractèrise une faute dans l'exécution du contrat.

La Cour de Cassation a rappellé que la règle selon laquelle les conventions doivent être

exécutées de bonne foi permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle.

Néanmoins, elle a considéré que cette règle ne permet pas au juge de porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties, ainsi la juridiction de proximité a violé l'article 1134 du Code civil.

La loi du 6 juillet 1989 fixe le régime général et les modalités de restitution du dépôt de garantie.

La loi du 24 mars 2014 a modifié le délai de restitution du dépôt de garantie.

Il passe de deux mois à un mois.

Ce changement n'a d'effet que pour les baux à compter du 27 mars 2014.

Un bail nouveau est considéré nouveau même lorsqu'il y a une tacite reconduction.

I. Le principe: la restitution

À l'expiration du contrat, le bailleur sera contraint de restituer l'éventuel dépôt de garantie versé dans un délai de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire.

La loi du 24 mars 2014, dite loi « ALUR », modifie l'alinéa 3 de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 pour préciser que les clés doivent être remises en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au bailleur ou à son mandataire.

Le délai de restitution est réduit à un mois au maximum lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

La loi nouvelle envisage également le cas où les locaux loués se situent dans un immeuble collectif.

Dans cette hypothèse, le bailleur est en droit de procéder à un arrêté des comptes provisoire et de conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

La régularisation définitive interviendra dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes.

II. La qualité d'agir du locataire

Le locataire a qualité pour agir en restitution du dépôt même s'il a été versé par le fonds de solidarité pour le logement (Cass. 3e civ., 14 juin 2006).

Sur le montant du dépôt de garantie, le bailleur est en droit de conserver les sommes lui restant dues et les sommes dont il « pourrait être tenu aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées » (L. 6 juill. 1989, art. 22, al. 3, JO 8 juill. ; CA Versailles, 1re ch., 14 nov. 1997).

Le bailleur doit apporter la preuve des justificatifs de la somme retenue (Cass. 3e civ., 15 févr. 2012).

Si le bailleur doit restituer le dépôt dans le délai de deux mois, il n'est pas obligé de produire les justificatifs de non restitution dans ce même délai (Cass. 3e civ., 8 déc. 2009).

Le légataire à titre particulier n'est pas davantage tenu de restituer le dépôt de garantie (Cass. 3e civ., 25 févr. 2004).

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit une sanction lorsque le bailleur ne restitue pas le dépôt de garantie dans les délais prévus.

Le solde du dépôt restant dû au locataire produit intérêt au taux légal.

Baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi ALUR

Pour les baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de loi « ALUR », la sanction est plus radicale puisque le nouvel article 22 prévoit qu'à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En principe la restitution du dépôt de garantie n'intervient qu'après le départ du locataire.

La Cour de cassation par un arrêt datant du 21 mars 2012 (Cass. 3e civ., 21 mars 2012) a pu faire jouer l'article 1134 du Code civil en estimant qu'une réclamation tardive d'un montant de charges par le propriétaire peut être jugée brutale, déloyale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat.

L'absence de régularisation annuellement n'est pas sanctionnée et n'empêche pas le bailleur d'opérer une régularisation sur les cinq années précédentes.

Toutefois, cette prescription est limitée à trois ans depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

En application de la prescription quinquennale, le bailleur était également dans son bon droit à réclamer au locataire des arriérés d'indexation au moment de la cessation du contrat.

L'équité ne peut venir corriger le droit que lorsque le comportement du bailleur est jugé véritablement déloyal.

En dehors de ce cas, il ne peut y avoir de comportement fautif à se prévaloir d'un droit.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique. net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan Dray

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/79 rue Saint-Lazare

75009 Paris

tel: 09. 54. 92. 33. 53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés