Image not found or type unknown

La restitution du dépôt de garantie ou caution

publié le **23/05/2018**, vu **7508 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

L'article rappelle les principes régissant le dépôt de garantie en matière de bail d'habitation et les démarches en cas de refus de restitution du dépôt de garantie par le bailleur.

Il est important de rappeler au préalable **les règles applicables en matière de dépôt de garantie** :

Lors de la signature du bail, il est généralement prévu le versement par le locataire ou un tiers au profit du bailleur d'un dépôt de garantie autrement appelé « caution » dans le langage courant.

Le dépôt de garantie a pour but de garantir l'exécution par le locataire de ses obligations locatives prévues au bail et par la loi, à savoir notamment le paiement des loyers et des charges, ainsi que les réparations locatives.

Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal, c'est-à-dire hors provision pour charges.

L'article 25-6 de la loi du 06 juillet 1989 prévoit que par dérogation, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal dans le cas d'un bail meublé.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision en fonction de la variation d'un indice durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

Une garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie.

La garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en considération d'une obligation souscrite par un tiers, à verser une somme soit à première demande, soit suivant des modalités convenues. Le garant ne peut opposer aucune exception tenant à l'obligation garantie.

- **Quand le dépôt de garantie doit-il être remboursé ?**

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire 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, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, 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 et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

- **En cas de problèmes pour obtenir le remboursement du dépôt de garantie :**

Passé les délais légaux, le locataire doit adresser un courrier en recommandé avec accusé de réception exigeant du bailleur la restitution du dépôt de garantie. A défaut de réponse ou en cas de refus injustifié du bailleur, le locataire devra saisir le tribunal d’instance du lieu de situation de

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

l’immeuble pour obtenir le remboursement de sa « caution ».

Il est précisé qu’à 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.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

https://www.vanitou-avocat.fr/fr/

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés