Image not found or type unknown

LE PRELEVEMENT DE LA CAUTION DOIT ETRE JUSTIFIE

publié le **22/04/2014**, vu **16300 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Le dépôt de garantie ou caution, est représenté par une somme d'argent remise par le locataire à son bailleur au moment de la signature du contrat de location. A l'issue du contrat de bail, le bailleur est tenu de le restituer dans les deux mois de la restitution des clés En cas de restitution partielle, il devra absolument justifier des sommes qu'il a prélevées pour opérer légitimement la déduction du montant du dépôt de garantie. A défaut des factures concernées, il s'exposerait à devoir restituer la totalité.

C'est ce qu'a jugé la troisième chambre civile de la Cour de cassation le **15/02/2012 ,** *pourvoi N°11-13014* aux visas des **articles 22 de la Loi n° 89-462** du **6 juillet 1989** *tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986***,**modifié par loi **n° 2009-323 du 25 mars 2009**,art 103 et **1315 du code civil**

De ce fait il appartiendra au bailleur de justifier des sommes lui restant dues qui viendraient en déduction du montant du dépôt de garantie.

Cette jurisprudence est intéressante, en ce que la preuve de celui qui réclame une exécution doit incomber au demandeur.

Le juge de proximité qui inverserait la charge de la preuve sera sanctionné.

I-Analyse de 3ème Civ, 15/02/2012, pourvoi N°11-13014

A) Rappel des textes visés par la cour

1°-Article 22 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 103

« Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment

justifiées.

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

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

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. »

2°- Article 1315 du code civil

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

B) Rappel des principes qui régissent la caution

1°- Le montant du dépôt de garantie dans le contrat de bail d'habitation

a) Depuis le 10 février 2008 ; il ne peut être supérieur à UN Mois de loyer hors charges pour les locations vides et au-delà pour les meublées

b) Il ne porte pas intérêt au profit du locataire et ne peut faire l'objet de révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé

c) est versé lors de la signature du bail, au bailleur ou à son mandataire pour servir au propriétaire à se prémunir contre les dégradations ou les impayés éventuellement dûs par le locataire lorsqu'il quitte le logement

d) Il ne doit pas être assimilé à une avance sur loyer, si bien que le locataire est tenu de régler son loyer jusqu'à la date de sortie du logement.

e) doit être restitué dans un délai **maximal de 2 mois** à compter de la restitution des clés par le locataire,

A défaut le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit **intérêt au taux légal** au profit du locataire. (*0,71% pour cette année !!)*

Le juge de proximité serait compétent en cas de difficultés.

2°- La déduction des sommes restant dues au bailleur est possible à condition qu'elles soient dûment justifiées.

Dans l'espèce jugée par la cour de cassation, un locataire avait saisi le juge de proximité de Poitiers, pour obtenir restitution complète de son dépôt de garantie de 900 euros , alors qu'une somme de 293,23 euros lui avait été rendue aux vus d'un justificatif de travaux lié à la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

Le locataire a formé un pourvoi en cassation.

La question s'est posée de savoir si le bailleur devait produire un justificatif de travaux ou bien les

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

factures des travaux réellement effectués ?

Pour la Cour de cassation, il appartient au bailleur de justifier des sommes lui restant dues, qui viendraient en déduction du montant du dépôt de garantie.

Il devra donc produire ses factures .

exemples **d'eau, de chauffage d'électricité…émanant de l'organisme concerné en fonction des indices relevés dans l'état des lieux de sortie**.

en cas de travaux et/ou réparations, les factures émanant des professionnels concernés qui sont intervenus (exemples : peintre, plombier, électricien, etc.).

En conclusion le dépôt de garantie sera restitué aux conditions suivantes :

-Si la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établit des détériorations imputables au locataire, sauf cas de vétusté, malfaçon ou vice de construction.**mais aussi avec production des factures, en comparaison des états des lieux précités.**

- en cas d'un solde de loyers et/ou charges impayées, de taxe sur les ordures ménagères mais au prorata temporis.

-Si le bien loué est en copropriété le bailleur peut garder une partie du dépôt de garantie jusqu'à réception du décompte des charges annuelles, dans ce cas il n'est pas soumis au paiement des intérêts au taux légal pour non-respect du délai de deux mois.

II- Présentation de 3ème Civ, 15/02/2012, pourvoi N°11-13014

Cassation

Sur le moyen unique :

Vu l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 1315 du code civil ;

Attendu que le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Poitiers, 21 avril 2010) rendu en dernier ressort, que Mme X..., ancienne locataire d'un appartement propriété de la SCI, a demandé la condamnation de la bailleresse à lui restituer le dépôt de garantie d'un montant de 900 euros ;

Attendu que pour rejeter cette demande le jugement retient qu'il appartient à la locataire de justifier des demandes pouvant excéder la somme de 293,23 euros versée à l'audience par le propriétaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors **qu'il incombe au bailleur de justifier des sommes lui restant dues qui viendraient en déduction du montant du dépôt de garantie**, **la juridiction de proximité, qui a inversé la charge de la preuve, a violé les textes susvisés ;**

Par ces motifs : Casse et Annule dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 21 avril 2010, entre les parties, par la juridiction de proximité de Poitiers ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Châtellerault ;

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés