Image not found or type unknown

Dépôt de garantie et charge de la preuve

publié le **11/05/2012**, vu **35877 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La restitution du dépôt de garantie est le deuxième sujet de contentieux dans les rapports locatifs dans la mesure où la justification des coûts de nature à le réduire et leurs pertinence sont difficiles à déterminer. Il convient de rappeler qu'aucun texte de loi n'impose le versement d'un dépôt de garantie. Néanmoins, en pratique, le contrat de bail prévoit, généralement, le versement d'un dépôt de garantie pour couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives. Ainsi, le locataire verse au propriétaire un dépôt de garantie lors de son entrée dans les lieux. Cette somme lui est restituée en fin de contrat s'il a respecté ses obligations, et en particulier s'il a payé son loyer et n'a pas dégradé le logement. Depuis le 10 février 2008, le dépôt de garantie en location vide est d'un mois de loyer. En location meublée, il est libre, mais, en pratique, il est généralement de deux mois de loyer. Ce dépôt est conservé par le propriétaire pendant toute la durée de la location. Le propriétaire encaisse le dépôt de garantie. Son montant reste invariable même sur une très longue durée de location et il ne peut pas être révisé même à l'occasion du renouvellement du bail. Il convient de préciser que le dépôt de garantie ne doit pas être assimilé à une avance sur loyer. Le locataire est tenu de régler son loyer jusqu'à la date de sortie du logement. Le locataire refusant de payer son loyer le dernier mois prend le risque de recevoir un commandement de payer : son mobilier peut être mis en saisie conservatoire l'empêchant ainsi de déménager. Cet article a pour objet de rappeler les conditions dans lesquelles le dépôt de garantie doit être restitué au locataire avant de voir les cas dans lesquels le propriétaire peut conserver tout ou partie de ce dépôt de garantie.

Dépôt de garantie : charge de la preuve :

La restitution du dépôt de garantie est le deuxième sujet de contentieux dans les rapports locatifs dans la mesure où la justification des coûts de nature à le réduire et leurs pertinence sont difficiles à déterminer.

Il convient de rappeler qu'aucun texte de loi n'impose le versement d'un dépôt de garantie.

Néanmoins, en pratique, le contrat de bail prévoit, généralement, le versement d'un dépôt de garantie pour couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Ainsi, le locataire verse au propriétaire un dépôt de garantie lors de son entrée dans les lieux. Cette somme lui est restituée en fin de contrat s'il a respecté ses obligations, et en particulier s'il a payé son loyer et n'a pas dégradé le logement.

Depuis le 10 février 2008, le dépôt de garantie en location vide est d'un mois de loyer.

En location meublée, il est libre, mais, en pratique, il est généralement de deux mois de loyer.

Ce dépôt est conservé par le propriétaire pendant toute la durée de la location. Le propriétaire encaisse le dépôt de garantie.

Son montant reste invariable même sur une très longue durée de location et il ne peut pas être révisé même à l'occasion du renouvellement du bail.

Il convient de préciser que le dépôt de garantie ne doit pas être assimilé à une avance sur loyer. Le locataire est tenu de régler son loyer jusqu'à la date de sortie du logement.

Le locataire refusant de payer son loyer le dernier mois prend le risque de recevoir un commandement de payer : son mobilier peut être mis en saisie conservatoire l'empêchant ainsi de déménager.

Cet article a pour objet de rappeler les conditions dans lesquelles le dépôt de garantie doit être restitué au locataire avant de voir les cas dans lesquels le propriétaire peut conserver tout ou partie de ce dépôt de garantie.

1/ La restitution du dépôt de garantie :

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite des sommes restant dues au propriétaire (régularisation des loyers et des charges dus ou des frais de réparation).

C'est le bailleur qui a reçu le dépôt de garantie qui doit le restituer, même si l'immeuble a été vendu, et même si le dépôt a été transmis à l'acquéreur, l'acte de vente n'étant pas opposable au locataire qui n'y a pas été partie (CA Montpellier 1re ch D 1er décembre 2004 : JurisData n° 2004-265201).

D’une manière générale, la Cour de cassation juge que l'obligation de restituer le dépôt de garantie ne se transmet pas à l'ayant cause à titre particulier (Cass 3ème civ 25 février 2004 : JurisData n° 2004-022).

En revanche, cette obligation incombe aux héritiers (Rép min n° 17744 : JO Sénat 7 juillet 2005).

Cependant en pratique, le dépôt transmis à l'acquéreur de l'immeuble sera remboursé par celui-ci.

Si le bailleur ne s’est pas exécuté, le locataire après mise en demeure, pourra saisir, selon le montant de la demande, le juge de proximité ou le tribunal d'instance.

Il convient de rappeler qu’une procédure peut être engagée avant toute démarche litigieuse devant la commission de conciliation en matière locative.

En outre, à défaut de restitution dans le délai prévu, le montant du dépôt de garantie restant dû au locataire, produit des intérêts au taux légal (art 22 de la loi de 1989).

Enfin, il convient de préciser que la restitution du dépôt de garantie ne vaut pas nécessairement quitus au locataire de toutes sommes dues au bailleur au titre de la relation locative (Cass 3ème civ 18 juin 2002 : JurisData n°2002-014943).

2/ La conservation de tout ou partie du dépôt de garantie :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le propriétaire peut conserver tout ou partie du dépôt de garantie si le rapprochement des états des lieux d’entrée et de sortie fait apparaître des détériorations imputables au locataire sauf si celles-ci ont été occasionnées par vétusté, malfaçon ou vice de construction.

De même, le bailleur est autorisé à retenir sur le dépôt de garantie les sommes dont le paiement constitue des obligations locatives sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Aussi, les sommes que le propriétaire réclame au locataire doivent être justifiées. Il ne peut pas fixer arbitrairement le montant des travaux mais doit présenter des devis ou factures de professionnels.

Lorsque le propriétaire effectue lui-même les travaux de remise en état, il ne peut pas facturer de la main d'œuvre à son locataire, seul le prix d'achat des matériaux sera déduit du dépôt de garantie.

A cet égard, s'il y a peu de difficultés pour établir le montant de la dette de loyers et charges en revanche, la jurisprudence n'admet la dette de réparations locatives qu'à la condition qu'elle soit établie de manière incontestable.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu’en cas de litige, il appartient au bailleur de justifier qu’il a bien versé le dépôt de garantie ou que la diminution de la restitution est justifiée (art 1315 C civ).

Cette solution a été rappelée par la Cour de cassation dans un arrêt du 12 février 2012.

En l’espèce, le bailleur n'avait restitué qu'un tiers du dépôt de garantie et le juge avait estimé que le locataire ne pouvait réclamer la restitution du solde qu'en fournissant un état des lieux d'entrée comparé à un état des lieux de sortie, lesquels n'avaient, semble-t-il, pas été dressés.

Ainsi, en demandant au locataire de justifier des sommes qu'il entendait recouvrer, le juge avait clairement inversé la charge de la preuve.

En conséquence, la Cour de cassation casse ce jugement en rappelant qu’il appartient au bailleur de justifier des sommes lui restant dues. (Cass. 3e civ., 15 févr. 2012, n° 11-13.014, FS-P+B, Loutangou c/ Société Vienne Logement AMFP (pourvoi c/ jur. proximité de Poitiers, 21 avr. 2010) : JurisData n°2012-02067).

Enfin, si le bien loué est en copropriété, le propriétaire peut conserver une partie du dépôt de garantie jusqu'à ce qu'il reçoive le 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.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.5

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés