Image not found or type unknown

La charge de la preuve d'un défaut de restitution d'un dépôt de garantie

publié le **03/06/2011**, vu **3542 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

Un bailleur doit justifier des sommes qu'il envisage de retenir sur le dépôt de garantie versé au préalable, lors de l'entrée dans les lieux, par son locataire.

Dans un arrêt du 1er février 2011, la Cour de cassation est venue rappeler qu'il appartient à un bailleur de justifier des sommes qu'il entend retenir sur un dépôt de garantie.

La Haute Cour a rendu cette décision au visa des articles 22 de la loi du 6 juillet 1989 et 1315 du Code civil.

L'article 22 de loi de 1989 énonce que le dépôt de garantie " 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."

La Cour d'appel avait débouté le locataire de sa demande de restitution du dépôt de garantie au motif notamment qu'il ne produisait pas un état des lieux en sa faveur.

La Cour de cassation a censuré les juges du fond et a considéré qu'il incombait au bailleur de justifier des sommes qu'il souhaitait retenir sur le dépôt de garantie de sorte que la Cour d'appel avait inversé la charge de la preuve et violé les textes susvisés.

En d'autres termes, le bailleur a la charge de la preuve et doit justifier son droit de rétention sur toute ou partie du dépôt de garantie.

Un locataire n'a donc pas à solliciter de manière amiable le remboursement, ni à justifier qu'il n'a pas commis de désordres dans son ancien logement pour obtenir la restitution de son dépôt de garantie.

Cass. 3ème civ. 1er février 2011, n° 10-11.603

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés