



# La restitution de la caution

publié le 12/12/2013, vu 1791 fois, Auteur : [MAURICE PHILIPPE](#)

## Les délais de restitution de la caution et quid des déductions effectuées sur la caution.

Au terme de l'article 22 L 6 juillet 1989 :

*"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."*

En conséquence, même si on venait à considérer que votre bailleur vous a remis le dépôt de garantie après le délai légal, l'intégralité de la caution n'est pas due mais seulement le solde vous revenant augmenté des intérêts légaux; dans le cas d'espèce l'intérêt légal représenterai que quelques centimes d'Euros.

En ce qui concerne les travaux qui vous incombent, il convient de préciser qu'au terme de la loi et de l'article précité que le locataire doit maintenir le logement en bon état d'entretien et prendre à sa charge les travaux et réparations locatives..

Si l'état des lieux de sortie démontre que le locataire n'a pas fait face à ses obligations, le propriétaire peut prélever le montant des travaux de remise en état et des réparations sur le dépôt de garantie, ce qui est le cas d'espèce.

S'agissant des travaux de remise en état, le devis est, dans la pratique, le moyen le plus usité et

cette pratique a été consacrée par la Cour de cassation qui considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les travaux de réfection du logement (Cass. 3e Civ. 3 avril 2001). Le bailleur n'est pas obligé de fournir des factures acquittées. Il n'est même pas obligé de faire réellement réaliser les travaux en question. Il lui suffit de prouver la réalité du préjudice qu'il a subi du fait de la défaillance du locataire.

De facto, la position de votre bailleur est légale et il n'a pas l'obligation de consulter le locataire sur le choix de l'entreprise.

Toutefois, le locataire a la possibilité de contester le montant retenu dans le cadre d'une procédure contentieuse, par devant le juge de proximité pour les litiges de cette nature portant sur des montants inférieurs à 4 000 euros, conformément à l'article L. 331-2-1 du code de l'organisation judiciaire.

Il conviendra alors de démontrer que les travaux ont été surestimés et que le devis n'est pas suffisamment probant.

Cette procédure s'effectue par déclaration au greffe avec le paiement du timbre de 35 €.