



# Quelles sont les sanctions du défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai imparti ?

Commentaire d'arrêt publié le 26/02/2019, vu 1494 fois, Auteur : [Méryl PORTAL](#)

**Quelles sont les sanctions du défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai imparti ? Peut-on cumuler les sanctions prévues en cas de retard dans la restitution du dépôt de garantie ?**

La troisième chambre civile de la Cour de cassation s'est exprimée dans un arrêt du 15 novembre 2018 à propos des sanctions du défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai prévu par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. Selon elle, **la majoration prévue par ce texte ne peut se cumuler avec les intérêts moratoires aux taux légal prévu par l'ancien article 1153 du code civil.** (Civ. 3e, 15 nov. 2018, FS-P+B, n° 17-26.986)

Aux termes des dispositions de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (dite loi « ALUR »), **le dépôt de garantie « 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 et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Mais, **si la restitution n'est pas faite 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 mois commencé en retard.** Par ailleurs, elle n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte d'une erreur administrative (par exemple absence de transmission par le locataire de son nouveau domicile).

Il s'agissait donc de savoir si la majoration forfaitaire prévue par la loi ALUR est cumulable avec la majoration de droit commun et notamment les intérêts moratoires aux taux légal (article 1153 ancien du code civil).

A cela la Cour de cassation a répondu le 15 novembre dernier que **« la majoration prévue par le premier de ces textes ne peut se cumuler avec les intérêts moratoires au taux légal fixé par le second »**.

Néanmoins, elle ajoute que ces sommes sont susceptibles de produire intérêt à compter d'une décision de justice liquidant la créance si celle-ci n'est pas immédiatement exécutée.

Cette décision est conforme à l'adage selon lequel « *la règle spéciale l'emporte sur la règle générale* »

puisque la sanction spéciale, soit la condamnation à 10 % du loyer mensuel en principal pour chaque période mensuelle commencée en retard, prévaut sur la sanction générale, soit la condamnation aux intérêts au taux légal avant jugement.

Pour plus d'informations vous pouvez contacter Me Méryl PORTAL, avocate au Barreau de Paris, au 06.12.67.92.90.