Image not found or type unknown

Comment récupérer son dépôt de garantie auprès du propriétaire bailleur ?

publié le **21/08/2015**, vu **3176 fois**, Auteur : Mourad Medjnah

En règle générale, le dépôt de garantie permet au propriétaire bailleur de se prémunir contre tout risque de dégradation locative ou absence de réparations locatives à la charge du locataire. Son montant est plafonné à un mois de loyer en vertu de l'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 : «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 départ du locataire, le dépôt de garantie doit lui être restitué dans les deux mois qui suivent la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur en cas de dégradations locatives, ou excepté si le coût des dégradations est supérieur au montant du dépôt de garantie. Passé le délai de deux mois après la remise des clés au bailleur, les sommes non restituées sont majorées d'un intérêt calculé au taux légal (0,04% en 2014).

En aucun cas, le bailleur ne devra conserver le dépôt de garantie pour compenser un défaut de paiement de loyer. Pour conserver une partie ou la totalité du dépôt de garantie, les dégradations locatives doivent avoir été constatées préalablement dans l'état des lieux de sortie.

En cas de refus de restitution, tout l'intérêt est de savoir comment contester cette décision et récupérer le dépôt de garantie.

Etape 1 : Vérifier que dégradations en cause sont mentionnées dans l'état des lieux de sortie

La mention des dégradations locatives dans l'état des lieux de sortie est fondamentale, en ce qu'elle constitue un moyen de preuve en cas de litige devant un tribunal. La preuve de ces dégâts reposera précisément sur la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et celui réalisé à la sortie. Il est donc important pour tout locataire de procéder à un état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie en présence du bailleur, quitte à la contester par la suite. En effet, faute d'état des lieux dressé en présence du locataire, le bailleur peut faire dresser un constat d'huissier.

Attention !... Si aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé, le logement est présumé avoir été loué en bonne état. Il reviendra alors au locataire de prouver le contraire par tout moyen (photos, constats d'huissier, etc…). Du côté du bailleur, s'il n'y a eu ni état des lieux de sortie ni constat d'huissier, le locataire est présumé avoir rendu le logement en bon état et, par conséquent, le bailleur devra restituer au locataire le dépôt de garantie.

Etape 2 : Contester la gravité réelle des dégâts constatés par le bailleur

En principe, le bailleur ne peut pas reprocher à son locataire des dégâts relevant d'un usage

normal du logement, en tenant compte de la durée d'occupation et l'âge de l'immeuble.

En outre, c'est au bailleur de prouver que les dégâts sont du fait du locataire et d'en justifier leur montant par des devis établis par des professionnels du bâtiment. Ceux-ci pourront être contestés par le locataire au moyen d'autres devis.

Le locataire pourra, le cas échéant, saisir la commission départementale de conciliation ou engager une procédure en injonction de payer à l'encontre du bailleur. Le juge analysera alors toutes les pièces qui lui seront fournies et procèdera à un examen croisé des devis pour fixer le juste montant. En cas de problème, il peut ordonner une expertise judiciaire.

Etape 3 : Adresser au bailleur une mise en demeure de restituer le dépôt de garantie

Si le locataire n'a pas commis de dégradations particulières, à l'issue des deux mois après la remise des clés, il convient d'adresser au bailleur, par courrier recommandé avec accusé de réception, il devra adresser à son ex bailleur une mise en demeure de restituer le dépôt de garantie ou de communiquer les justificatifs l'autorisant à le conserver tout ou partie.

Le courrier de mise en demeure peut être rédigé dans les termes ci-après :

« Madame, Monsieur,
Le…., je vous ai délivré congé concernant le logement que j'occupais en tant que locataire, sis… (adresse). Nous avons effectué ensemble l'état des lieux de sortie le…. A cette occasion, je vous ai remis les clés du logement.
J'attire votre attention sur le fait que l'état des lieux de sortie ne mentionne pas de dégradations pouvant m'être imputables et j'étais à jour de mes paiements lors de la libération des lieux loués. Vous devez donc me restituer l'intégralité de mon dépôt de garantie.
Je vous rappelle que vous disposez d'un délai de deux moi maximal à compter de la remise des clés pour effectuer cette restitution, conformément à l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Or, ce délai est expiré depuis le … et je n'ai toujours rien reçu de votre part.
En conséquence, je vous mets en demeure par la présente de me restituer la somme de …. euros sous huitaine à compter de la réception de la présente. A défaut, je me verrai dans l'obligation d'ester en justice pour faire valoir mes droits ».

Mourad MEDJNAH

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés