



Restitution depot de garantie

Par **IDA45**, le **02/05/2013 à 18:51**

bonjourmon proprietaire ne m'a pas rendu mon depot de garantiene lui ai donc envoye une mise en demeure en AR deux mois apres la sortie des lieux(24/10/2012)ncela fait 5 mois depuis la mise en demeure toujours pas de reponse NI DEVIS NI JUSTIFICATIFS si degradatons eventuellesrnJ'ai vu sur internet qu'il devait me les envoyer dans un delai raisonnable apres la mise en demeure qu'appelle t on delais raisonnable 1mois ,2mois etcrnpeuvez vous me renseigner rnmerci à vous

Par **NATHGGC**, le **02/05/2013 à 18:57**

[fluo]bonjour[/fluo]rnEst-il obligatoire ?rnNon. Un propriétaire pourrait parfaitement louer sans exiger un dépôt de garantie. En pratique cela est rare car il s'agit d'une garantie pour le propriétaire.rnEst-il toujours encaissé ?rnIl est en principe toujours encaissé par les propriétaires. Certains ne le font pas mais au-delà d'un an le chèque n'est plus encaissable.rnQue peut-on déduire ?rnTout propriétaire peut utiliser partiellement ou totalement le dépôt de garantie pour se rembourser des inexécutions d'obligations dont le locataire est redevable. En premier lieu, on pense aux réparations locatives. Dans cette hypothèse, sachez que les dégradations ou défauts d'entretien doivent être inscrits sur l'état des lieux de sortie et le propriétaire doit pouvoir justifier du montant par la production d'un devis ou d'une facture. Vous l'aurez donc compris, sans état des lieux signé par le propriétaire et le locataire, ou établi par un huissier, aucune retenue n'est possible sur le dépôt de garantie.rnLe dépôt de garantie peut aussi permettre au propriétaire de se rembourser des charges ou loyers impayés.rnEnfin, si le locataire quitte le logement avant que l'arrêté des comptes n'ait eu lieu, le bailleur est autorisé à conserver jusqu'à 20 à 25 % du dépôt de garantie jusqu'à la régularisation annuelle des charges.rnDans quel délai est-il restitué

En location vide, le dépôt de garantie doit être restitué au locataire dans un délai de deux mois à compter de la restitution des clefs au propriétaire. En meublé, il faut se reporter au bail et respecter le délai indiqué.

Produit-il intérêts ?

Durant tout le temps qu'il est conservé par le propriétaire, il ne produit pas intérêts. Le locataire retrouve en fin de location le montant exact versé déduit des éventuelles retenues.

En revanche, si le propriétaire dépasse le délai de restitution, le locataire sera en droit d'exiger en justice, après avoir adressé une mise en demeure par recommandé avec accusé de réception au propriétaire la restitution du dépôt de garantie augmenté des intérêts au taux légal depuis la date à laquelle il aurait dû lui être restitué.

Exception : dans le cas d'une retenue de 20 à 25 % dans l'attente de l'arrêté des comptes, il est admis que le remboursement effectué au-delà ne produit pas intérêts. Ce sera seulement à compter de l'arrêté définitif des comptes que les intérêts au taux légal courront.

Selon le type de location - vide, meublée ou encore saisonnière - ce délai n'est pas le même. Il se calcule à compter de la remise des clés par le locataire au propriétaire.

C'est ce jour qui marque le départ du locataire. Il est toujours prévu, soit légalement, soit dans le contrat de location, un délai entre le départ du locataire et la restitution du dépôt de garantie. Cela laisse au propriétaire le temps de faire les travaux de remise en état si nécessaire, et de justifier ainsi des sommes qui seraient imputables au locataire quand c'est le cas.

A noter : Le jour convenu pour établir l'état des lieux de sortie, le locataire rend les clés du logement au propriétaire, une fois qu'ils ont terminé de remplir et de signer les formulaires d'état des lieux. C'est cette concomitance qui donne sa valeur à l'état des lieux de sortie. Car s'il était établi postérieurement à la remise des clés, le locataire pourrait alors faire valoir que les dégradations constatées ont été faites après son départ.

Le délai dépend du type de location

En location vide, c'est la loi qui fixe le délai de restitution. Le bailleur dispose de deux mois au maximum pour rendre le dépôt de garantie au locataire, à compter de la restitution des clefs.

En meublé, ce délai n'est pas réglementé et doit être prévu dans le contrat. Le plus souvent, les contrats types prévoient un délai de deux mois. C'est le cas des modèles types de contrat de location meublée que nous éditons.

Pour les autres types de location, cela dépend du bail. En location saisonnière, le contrat prévoit généralement un délai pour permettre au bailleur de réparer ou remplacer les éléments qui ont pu être abîmés par le locataire. Il peut ainsi justifier des montants retenus lorsqu'il restitue le dépôt de garantie.

Contrairement à une idée reçue, le bailleur est en droit d'encaisser le chèque même pour une location saisonnière, et de ne le restituer qu'après un délai prévu avec le locataire. Cependant, pour les locations de courte durée, il arrive fréquemment que le propriétaire n'encaisse pas le chèque, et le restitue sans délai au locataire si le logement est rendu en bon état.

Passé ce délai, comment obtenir le dépôt de garantie ?

Si le locataire n'a toujours pas reçu le chèque dans le délai prévu, il commence par adresser un courrier simple à son bailleur, puis un courrier recommandé AR dans lequel il rappelle quel est le délai prévu.

Important : le locataire doit veiller à laisser ses nouvelles coordonnées au propriétaire afin qu'il puisse lui envoyer le chèque de dépôt de garantie !

Comment trouver un accord ?

Si les choses ne s'arrangent pas, le locataire devra saisir la commission de conciliation. Il en existe une dans chaque département, auprès des services de la préfecture. Elle est composée de représentants d'organisations de propriétaires et d'organisations de locataires. Elle traite de différents litiges locatifs, et en particulier de ceux relatifs au dépôt de garantie. Cette commission peut être saisie gratuitement soit par le propriétaire, soit par le locataire. Elle s'efforce de concilier les parties et à défaut rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine.

Cette démarche est intéressante car elle peut vous éviter les inconvénients d'une procédure judiciaire.

Il faut savoir que locataire et propriétaire ne sont pas toujours d'accord sur le montant restitué mais que la plupart du temps, ils parviennent à un accord amiable. Si, malgré cette démarche, ils ne se sont pas mis d'accord, ils devront saisir le Tribunal d'instance du lieu où est situé le logement auquel l'avis de la Commission aura été transmis.

Passé le délai légal, si le bailleur

conserve le dépôt de garantie ou une partie sans que ce soit justifié, le locataire peut lui demander le versement d'intérêts au taux légal sur le montant indûment conservé.

Par **Lag0**, le **02/05/2013** à **19:02**

Bonjour,
Dans votre lettre de mise en demeure, vous avez du spécifier un délai pour la réponse. C'est ce délai qui compte.
Par exemple, si vous avez mis en demeure votre bailleur de vous rendre le dépôt de garantie sous 8 jours, passé ce délai de 8 jours, vous pouvez saisir le juge de proximité.

Par **Lag0**, le **02/05/2013** à **19:03**

Pour NATHGGC,
A priori, vous faites des copier/coller de sites internet, la moindre des choses dans ce cas là est de citer la source !

Par **NATHGGC**, le **02/05/2013** à **19:08**

excuser moi
voici le lien <http://www.pap.fr/conseils/location/le-depot-de-garantie/a12188>
j'espère que cela sera utile on est tous dans la même galère propriétaire locataire
nou contacter la maison de justice ou du droit

Par **IDA45**, le **02/05/2013** à **20:41**

Je ne sais toujours pas ce que la justice appelle délais raisonnables afin que le propriétaire envoie les devis après une lettre de mise en demeure

Par **Lag0**, le **03/05/2013** à **06:58**

IDA45, je vous l'ai dit, le délai, c'est celui que vous avez spécifié dans la mise en demeure.
Après, vous pouvez saisir le juge de proximité.
Je ne comprends pas que vous ayez attendu 5 mois !
Quel délai aviez-vous spécifié (en général on met 8 ou 15 jours).

Par **IDA45**, le **03/05/2013** à **11:02**

j'ai indiqué 15 jours
Je ne pense pas que ce soit cela car j'ai consulté un rendu de la cour de cassation qui stipule
Le bailleur n'est pas obligé de produire les justificatifs devis ou facture dans le délai de 2 mois. le bailleur doit néanmoins respecter un délai raisonnable pour l'envoi

Par **Lag0**, le **03/05/2013** à **13:50**

L'arrêt en question ne va pas tout à fait dans le sens que vous lui donnez.rnIl casse une demande de dommages et intérêt accordée par le juge de proximité à un locataire qui faisait valoir un préjudice du fait que son DG ne lui avait pas été rendu.rnDans votre cas, vous ne demandez pas de dommages et intérêts, mais simplement à ce que votre dépôt de garantie vous soit rendu.rnEnsuite, si le bailleur a réellement une raison de le conserver, il s'en justifiera devant le juge.rnComme déjà dit, pourquoi envoyer une mise en demeure avec un délai de 15 jours si après vous attendez 5 mois sans agir ? Le délai que l'on met dans la mise en demeure est le délai que l'on laisse avant de saisir la juridiction compétente.rnEt franchement, même si le bailleur était en attente de devis, depuis 5 mois, ça fait bien longtemps qu'il les aurait eu !

Par **IDA45**, le **04/05/2013** à **14:52**

je vous donne les extraits de la cour de CSSrnLa restitution du dépôt de garantiernLorsque la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie fait apparaître des dégradations dont le locataire est responsable, le propriétaire doit lui fournir les justificatifs des sommes retenues sur le dépôt de garantie. La Cour de cassation considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les travaux (Cass. Civ III : 3.4.01, n° 99-13668 ; Cass. Civ III : 2.10.07, n° 06-18142). Mais si le bailleur peut se contenter de produire un devis pour évaluer le montant des réparations dues par le locataire, le juge n'est pas tenu par ce devis, s'il l'estime excessif (CA Rouen : 18.7.02, n° 01/00887).rnUn délai de deux mois à compter de la remise des clés est fixé pour la restitution du dépôt de garantie au locataire (loi du 6.7.89 : art. 22). Si, au moment du départ du locataire, le bailleur ne dispose pas des comptes de charges de la copropriété, la restitution du dépôt de garantie peut avoir lieu plus de deux mois après la restitution des clés. Dans ce cas, les intérêts au taux légal ne courent pas jusqu'à l'arrêté des comptes (Cass. Civ III : 18.3.92, n° 90-11763). rnrnLorsqu'il apparaît trop court en cas de complexité des sommes à régler, et qu'il est difficile à un bailleur diligent de solder les comptes dans ce délai, notamment s'il n'est pas en possession des comptes de copropriété, les parties peuvent opérer un règlement provisionnel et dispenser le bailleur des intérêts de retard sur un éventuel solde débiteur à sa charge (Rép. Min n° 40363 : JO AN du 20.3.00)1. rnrnLe bailleur n'est pas obligé de produire ces justificatifs dans le délai de deux mois prévu pour la restitution du dépôt. Le juge ne peut refuser la déduction d'une certaine somme au motif que le bailleur n'avait pas envoyé les justificatifs au locataire dans ce délai (Cass. Civ III : 8.12.09, n° 08-20340). Le bailleur doit néanmoins respecter un délai raisonnable pour l'envoi de ces justificatifs.rnrnLes dommages et intérêts alloués au bailleurnrnEn outre, lorsque le locataire n'a pas respecté son obligation d'entretien et qu'aucun accord n'a été trouvé pour un dédommagement conventionnel, le bailleur peut faire condamner son locataire à des dommages et intérêts, sur le fondement des articles 1147 et 1731 du Code civil.rnrnCette demande en dédommagement est souvent formulée par le bailleur, en défense, à l'occasion de l'action du locataire en restitution du dépôt de garantie que le bailleur refuse de rendre en raison des réparations locatives.rnrnConcernant le principe même de l'indemnisation, la Cour de cassation a affirmé à plusieurs reprises que

l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le locataire des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à la justification d'un préjudice, ni à la preuve de l'exécution des réparations (Cass. Civ. III : 29.1.02, n° 99-20768, Cass. Civ. III : 30.1.02, n° 00-15784).

Concernant la justification du préjudice, cette position semblait correspondre à un courant doctrinal pour lequel les dommages et intérêts résultent directement de l'inexécution contractuelle, à preuve de l'inexécution valant preuve du préjudice.

Par la suite, la Cour de cassation a semblé revenir au principe classique de la responsabilité civile contractuelle : les dommages et intérêts ne sont alloués au bailleur qu'en présence d'une faute du locataire résultant de l'inexécution d'un contrat et d'un préjudice démontré par le bailleur lié à la faute de son cocontractant (Cass. Civ. III : 3.12.03, n° 02-18033). Constatant que le bailleur ne prétendait, ni avoir réalisé les travaux, ni avoir contribué à l'aménagement du nouveau locataire, ni avoir dû consentir un bail à des conditions plus défavorables que si l'état des lieux avait été différent, la Cour de cassation en a donc déduit, qu'en l'absence d'un préjudice né de la faute contractuelle, la demande en dommages et intérêts devait être rejetée.

Une autre décision est à signaler. Elle énonce que le bailleur est en droit de demander la réparation intégrale du préjudice que lui cause l'inexécution par le locataire des réparations locatives prévues au bail, que son indemnisation n'est pas subordonnée à l'exécution de ces réparations et qu'il appartient au juge d'évaluer le montant d'un dommage dont il constate l'existence dans son principe (Cass. Civ. III : 25.1.06, n° 04-20726).

Pour certains auteurs, cet arrêt rétablit la nécessité de rapporter la preuve d'un préjudice sans pour autant exiger l'exécution des travaux et s'inscrit ainsi dans la continuité de l'arrêt du 3 décembre 2003. Pour d'autres, au contraire, il semble possible de déduire de cette décision que le préjudice du bailleur est caractérisé par la seule inexécution par le locataire des réparations locatives. Les références présentes dans cet arrêt aux dispositions du Code civil (art. 1142 : l'obligation de faire se résout en dommages et intérêts) conforteraient cette analyse.

Enfin, un arrêt de 2009 réaffirme que des dommages-intérêts ne peuvent être alloués que si un préjudice résultant de la faute contractuelle du locataire est démontré. En l'espèce, l'existence du préjudice n'était pas établie, le bailleur ne rapportant pas la preuve « ni d'avoir réparé les menus désordres constatés dans l'état des lieux de sortie, ni d'avoir reloué à des conditions plus défavorables » (Cass. Civ. III : 31.3.09, n° 08-12714).

Cet arrêt semble revenir à la position de la Cour de cassation dans l'arrêt du 3 décembre 2003 : l'inexécution contractuelle ne constitue pas en elle-même un préjudice.

Comment le bailleur apportera-t-il la preuve d'un préjudice s'il n'envisage pas l'exécution des travaux, et si le logement est reloué aux conditions du marché ?

Un éclairage de l'assemblée plénière de la Cour de cassation serait le bienvenu.

Notes

Par **Lag0**, le **04/05/2013** à **16:19**

Bonjour,

Vous ne donnez pas ici les rendus de la cour de cassation, mais des commentaires de ces rendus.

Le site où vous les avez pris n'est d'ailleurs plus à jour car il y a eu quelques revirements de jurisprudence depuis, par exemple, lorsque le bailleur justifie les retenues sur le dépôt de garantie par simples devis au lieu de factures et qu'il ne fait pas effectuer les travaux par la suite, il doit démontrer un préjudice telle qu'une baisse de loyer pour la relocation, ou encore, le bailleur ne peut plus retenir que 20% du dépôt de garantie en vu de la prochaine régularisation de charges et non la totalité.

Donc attention à bien prendre les dernières informations et mieux vaut lire les jurisprudences que des commentaires plus ou moins approximatifs.

Sinon, pour votre problème, je ne sais plus quoi vous dire. Cela fait 5 mois que vous êtes sans nouvelle de votre bailleur qui ne vous a ni rendu le dépôt de garantie,

ni prévenu qu'il en conservait une partie ou la totalité et vous semblez trouver cela normal !
Je crois que je ne peux rien faire pour vous...
Donc ne faites rien, ne saisissez pas la justice, attendez indéfiniment, on ne sait jamais...

Par **IDA45**, le **04/05/2013 à 17:06**

Mais j'ai déjà saisi la justice juge de proximité le 23 MARS je passe LE 15 MAI C'EST POURQUOI CETTE HISTOIRE DE DELAI ME TRACASSE

Par **moisse**, le **05/05/2013 à 19:50**

Bonjour,
Ne vous tracassez donc pas pour un délai dont l'indication n'est nullement obligatoire.
On peut même se demander, sauf à apparaître conciliant, l'intérêt d'une mise en demeure puisque le bailleur doit procéder au remboursement de ce dépôt dans le délai de 2 mois, délai au delà duquel il doit verser les intérêts légaux de retard (art. 22 de la loi de 89) d'ordre public.
C'est à dire actuellement 0.04%. Autant dire que vous n'acheterez pas un Havane avec.

Par **IDA45**, le **05/05/2013 à 20:24**

je verrai bien de toute façon .
LE 15 j'ai assigné mon propriétaire au tribunal de proximité
je vous renseignerai à ce sujet
C'est très bien d'être ataraxique
namicalement

Par **Lag0**, le **06/05/2013 à 07:48**

[citation]Mais j'ai déjà saisi la justice juge de proximité le 23 MARS[/citation]
Il aura fallu attendre jusqu'à là pour que vous l'indiquiez...

Par **moisse**, le **06/05/2013 à 18:49**

Il faut bien reconnaître que parfois l'essentiel n'est pas indiqué de prime abord, ce qui peut parfois aboutir à des erreurs graves d'interprétation voire des contresens.

Par **IDA45**, le **08/05/2013 à 13:43**

Alors lagû en vous l'indiquant qu'en pensez-vous?*

Par **Lag0**, le **08/05/2013** à **15:16**

Ce que j'en pense, c'est que vous en saurez donc plus au 15 mai. Il n'y a, pour l'instant, pas d'autre chose à faire qu'attendre la décision du juge.

Par **IDA45**, le **10/05/2013** à **10:30**

Je dois passer le 15 mai devant le tribunal de proximité et je me défends seule. L'avocat du défendeur ne m'a toujours pas envoyé ses conclusions et ses pièces 6 jours de l'audience, j'ai l'intention de demander un report d'audience pour communication tardive des pièces. Quelqu'un peut-il me dire si je suis bien dans le droit de le faire ? En vous remerciant

Par **laetitiafleurs**, le **10/05/2013** à **11:43**

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la restitution des clés par le locataire. La loi permet cependant au propriétaire de conserver tout ou partie du dépôt de garantie pour couvrir les loyers ou charges impayés, ainsi que les frais nécessaires à la remise en état du logement suite aux détériorations commises par le locataire. Toutefois, la somme retenue par le propriétaire sur le dépôt de garantie doit être justifiée en comparant l'état des lieux entrant et sortant. En espérant que cela puisse vous aider ...

Par **IDA45**, le **17/05/2013** à **13:31**

pour l'agur j'ai obtenu ma réponse en ce qui concerne le délai raisonnable. Nous revenons vers vous suite à votre courrier électronique dont nous vous remercions. Vous nous interrogez sur ce qui peut être défini comme « délai raisonnable ». En effet, le propriétaire n'est pas dans l'obligation de fournir les devis de réparation dans le délai de deux mois à condition qu'il les transmette dans un délai raisonnable à compter de la mise en demeure envoyée par le locataire selon la jurisprudence en vigueur. Nous vous informons que ce délai n'est pas fixe et est à la libre appréciation des juges eu égard aux circonstances de chaque espèce et à la bonne ou mauvaise foi des parties. En espérant avoir répondu à votre interrogation. Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.