



Les abus en matière de dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est demandé à la signature du bail afin de permettre au bailleur de payer les coûts afférents à d'éventuels manquements de son locataire (dégradations, impayé de loyers, impayés de charges, etc...).

Toutefois, certains abus des bailleurs sont régulièrement constatés.

Ces abus naissent de la méconnaissance par le locataire et le bailleur des règles juridiques encadrant le dépôt de garantie.

Naturellement, les parties à un contrat de bail d'habitation ont tout intérêt à connaître les principales règles afin de prévenir la naissance d'un litige.

La CLCV Rhône et Métropole de Lyon a pu constater en accompagnant ses adhérents que ces litiges concernent principalement :

- Le montant du dépôt de garantie
- Les modalités de restitution du dépôt de garantie.

Le montant du dépôt de garantie

En principe, le dépôt de garantie ne peut excéder un mois de loyer hors charges. Cependant, il est fait exception à ce plafonnement légal dans certaines circonstances.

Effectivement, en location meublée, le dépôt de garantie peut s'élever à 2 mois de loyers hors charges. Cela se justifie par la nécessité de garanties supplémentaires en raison de la multiplicité des équipements loués.

Le dépôt de garantie peut également être exclu en fonction des modalités de paiement des loyers. Il est précisé dans la loi qu'aucun dépôt de garantie ne peut être demandé au locataire si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois. Cette hypothèse est celle, par exemple d'un paiement trimestriel.

Les abus en matière de fixation du montant du dépôt de garantie sont courants, nous invitons les locataires et les bailleurs à être particulièrement vigilants sur ce point.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie

En principe le bailleur dispose d'un délai de 1 mois à compter de la remise des clés pour restituer le dépôt de garantie au locataire quittant son logement. Ce délai est valable en cas d'état des lieux de sortie conforme à l'état des lieux d'entrée.

Cela étant, en cas d'état des lieux de sortie non conforme, ce délai est prolongé à 2 mois.

Lors de son départ, le locataire doit indiquer au bailleur sa nouvelle adresse (il peut également être pertinent de transmettre une copie de son Relevé d'Identité Bancaire) afin de faciliter la restitution du dépôt de garantie.

Si le bailleur ne restitue pas l'intégralité du dépôt de garantie, ce dernier doit justifier des déductions effectuées au moyen de factures, devis, comparatif d'états des lieux, ...

Pour les logements collectifs, le bailleur peut procéder à un arrêté des comptes provisoire

et conserver une provision d'un montant maximum de 20% du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté des comptes annuels déterminant le montant des charges locatives. Le bailleur doit alors justifier cette provision. La situation devra être régularisée, au plus tard, 1 mois après la réception du décompte de charges.

Dans l'optique de décourager les restitutions tardives du dépôt de garantie, il est prévu que le bailleur devra payer 10% du loyer mensuel en principal par mois de retard entamé.

Illustration

Madame M. s'est rapprochée de notre équipe juridique car son bailleur lui a demandé le versement d'un « dépôt de sureté » d'un montant de 3 660,00€ en supplément du dépôt de garantie.

Manifestement, le bailleur cherchait à se soustraire aux règles encadrant le dépôt de garantie en changeant la dénomination de la somme versée.

La CLCV Rhône et Métropole de Lyon est intervenue auprès du bailleur de Madame M pour lui rappeler que l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 limite le montant du dépôt de garantie à 1 mois de loyer et que l'article 4 de la même loi prévoit la nullité de toute clause imposant au locataire le versement d'une somme supplémentaire lors de l'entrée dans les lieux.

Grace à l'intervention de la CLCV, Madame M. a obtenu le remboursement intégral du « dépôt de sureté », soit 3 660,00 €.

Conclusion

Il est courant que les règles encadrant le dépôt de garantie ne soient pas respectées. Cela peut s'expliquer par l'ignorance des textes de Loi mais également par la volonté du bailleur d'obtenir des garanties supplémentaires.

Les locataires doivent rester vigilants et veiller à ce que la loi du 6 juillet 1989 soit respectée.

La CLCV Rhône et Métropole de Lyon accompagne ses adhérents dans le règlement de leurs litiges relatifs au dépôt de garantie. Si vous faites face à des abus, contactez notre équipe !

Article rédigé par Manon BARET et Baptiste PARRET – Avril 2021