

LOCATION : RÉCUPÉRER SON DÉPÔT DE GARANTIE

Versé au propriétaire lors de la signature d'un contrat de bail, le dépôt de garantie doit être restitué au locataire dans les deux mois suivant son départ. **Cependant, le propriétaire peut, sous certaines conditions, en conserver une partie si le locataire n'a pas respecté ses obligations.** PAR CAROLE CAILLAUD

Qu'est-ce qu'un dépôt de garantie ?

Lorsque vous louez un logement, le propriétaire peut, lors de l'entrée dans les lieux ou à la signature du contrat, vous demander de lui verser une somme appelée dépôt de garantie. Dans le cas des locations relevant de la loi du 6 juillet 1989, son montant ne peut être supérieur à deux mois de loyer hors charges. Cette somme permet de garantir au propriétaire l'exécution de vos obligations locatives comme le paiement du loyer et le remboursement des éventuelles dégradations que vous pourriez commettre dans le logement. Elle est encaissée et conservée jusqu'à la fin de la location. Le propriétaire peut en disposer comme bon lui semble - la placer, l'investir - à condition d'être en mesure de vous la restituer à la fin du bail. Attention ! En cas de location meublée comme les locations de vacances, le montant du dépôt est fixé librement par le propriétaire et le locataire. Toutefois, dans la pratique, le propriétaire impose son montant. Il varie, en général, entre 15 et 20 % du prix de la location selon les prestations offertes (télévision, chaîne hi-fi...). Au-delà, vous pouvez refuser de le verser. N'hésitez pas à négocier son montant s'il vous semble trop élevé !

Quand doit-il être restitué ?

La somme que vous avez versée doit vous être rendue au plus tard deux mois après la restitution des clés. C'est la date de la remise des clés au propriétaire qui fait courir le délai. Ainsi, si le locataire quitte le logement le 29 juin, date de son déménagement, mais qu'il ne remet les clés au propriétaire que le 2 juillet, le propriétaire aura jusqu'au 2 septembre pour lui rendre le dépôt de garantie.



Que faire si le propriétaire ne le restitue pas dans les délais ?

Si votre propriétaire tarde à vous reverser le dépôt de garantie, adressez-lui une lettre de mise en demeure en recommandé AR dans laquelle vous lui rappellerez son obligation de vous restituer la somme dans les deux mois. Précisez-lui qu'à compter de cette date, il devra vous verser les intérêts au taux légal, cela suffit en général à le réveiller. Si, en dépit de ce courrier, vous ne parvenez pas à obtenir gain de cause, vous pourrez mettre en oeuvre une procédure d'injonction de payer devant le tribunal d'instance.

BON À SAVOIR

Concernant les locations de vacances, la règle n'est pas la même. Le dépôt de garantie doit être restitué après l'état des lieux de fin de séjour. Il doit avoir lieu en présence du locataire et du propriétaire. En cas de dégradations, le propriétaire pourra conserver tout ou partie de la somme versée. Si le locataire accepte de prendre en charge certains frais, il peut demander des justificatifs afin de vérifier le montant des factures. Si le propriétaire ne respecte pas le délai de deux mois, le solde du dépôt de garantie génère à votre profit des intérêts au taux légal (2,95 % en 2007).

Dans quels cas peut-il conserver le dépôt de garantie ?

Si le locataire n'a pas respecté ses obligations locatives, le propriétaire peut déduire du dépôt de garantie certaines sommes. Selon leur montant, il conservera alors tout ou partie du dépôt. Il peut ainsi prélever les sommes suivantes :

- le montant des travaux de réparation en cas de dégradations : par exemple du papier peint arraché sur les murs, des trous importants sur le revêtement des sols et des murs, une moquette brûlée... ;
- le montant des travaux rendus nécessaires par un défaut d'entretien manifeste. Pendant la durée du bail, vous êtes tenu d'assurer l'entretien courant du logement et d'exécuter les réparations qui vous incombent en tant que locataire (remplacement des vitrages cassés, des poignées de portes endommagées...). En cas de dégâts dus à un mauvais entretien, votre propriétaire pourra prélever sur le dépôt de garantie la facture des travaux de remise en état. Par exemple en cas de traces d'humidité dues à des dégâts des eaux ou de graffitis dans les chambres des enfants ;
- le montant des travaux de remise en état en cas de transformation des lieux non autorisée : vous ne pouvez pas faire n'importe quels travaux dans le logement loué. Par exemple, si vous abattez une cloison sans l'autorisation du propriétaire, ce dernier sera en droit de déduire de votre dépôt de garantie le montant des travaux qu'il aura à payer pour remettre le logement dans l'état initial ;
- le montant des loyers et charges non payés ;
- le montant de la taxe d'habitation non réglée.

Comment contester les sommes retenues par le propriétaire ?

Si votre propriétaire vous fait savoir qu'il entend conserver tout ou partie du dépôt de garantie, vous pouvez contester sa décision dans plusieurs cas :

- pour éviter les abus, la loi exige que toute retenue effectuée par le propriétaire s'accompagne de justificatifs. Exigez qu'il vous remette les factures acquittées. Ainsi, mentionner des travaux à effectuer ne suffit pas !
- le propriétaire doit apporter la preuve que les dégradations dont il se prévaut pour retenir votre dépôt de garantie ont été occasionnées par vous-même. Pour cela, il peut se prévaloir de l'état des lieux en comparant celui fait à votre entrée et à votre sortie du logement. Il peut également faire

venir un huissier, après la remise des clés, qui devra dresser un constat des éventuelles dégradations ;

- le propriétaire ne peut pas se prévaloir des dégradations dues à l'usure normale du temps. C'est ce qu'on appelle la vétusté. En effet, on ne peut pas vous reprocher le vieillissement du logement comme, par exemple, le jaunissement ou le décollement des papiers peints, les marques laissées par les meubles ou les tableaux, la peinture qui s'écaille, etc.

Que faire en cas de désaccord ?

Adressez un courrier en recommandé avec accusé de réception au propriétaire en lui indiquant les raisons de votre refus.

S'il persiste, vous pouvez tenter de résoudre le désaccord à l'amiable en saisissant, par lettre recommandée AR, la commission départementale de conciliation des rapports locatifs. Située à la préfecture du département, elle est constituée en nombre égal de représentants d'organisations de bailleurs et d'associations de locataires.

Vous serez convoqué avec le propriétaire à un entretien de conciliation. Après avoir entendu vos arguments, la commission tentera de trouver une solution consignée dans un document qu'elle vous fera signer. Si le propriétaire ne s'y conforme pas, vous devrez saisir le tribunal d'instance.

BON À SAVOIR

Ne négligez pas l'état des lieux à l'entrée et à la sortie du bail !

Lors de la signature du bail, vous avez intérêt à faire établir un état des lieux. Il doit être fait en votre présence. À l'issue de la visite, les parties notent les dégradations constatées. Comparé avec celui dressé à la sortie, il permettra d'apprécier si le logement a subi des dégradations imputables au locataire. Lors de votre entrée dans les lieux, vérifiez avec précaution tous les défauts et faites-les noter sur l'état des lieux (email des sanitaires rayé, vitres cassées, poignées de porte, etc.) Si, dans le mois qui suit, vous découvrez des défauts que vous n'aviez pas remarqués lors de la visite, adressez une lettre au propriétaire pour lui demander de les ajouter à l'état des lieux ! Sachez qu'en l'absence d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état. Il vous sera donc difficile de prouver que les dégradations existaient déjà !