

1 Dépôt de garantie : en cas de dégradation


Bien que facultatif et appelé à tort « caution », il est bien rare qu'il ne figure pas dans une clause du bail.

Il représente une garantie pour le bailleur qui pourra s'en servir pour :

- régler certains frais de remise en état du logement si, en fin de bail, le locataire le restitue sans s'être acquitté de toutes les réparations locatives auxquelles il est tenu ;
- compenser, à due concurrence, un impayé de loyer ou de charges.

Le dépôt de garantie doit respecter certaines conditions quant à son montant notamment et à sa restitution. Il ne peut pas être réclamé si le loyer est payable d'avance et pour une période supérieure à 2 mois (par exemple, paiement trimestriel d'avance).

MONTANT

La somme consignée est au plus égale à un mois de loyer, sans les charges. 

BON À SAVOIR !

Le montant du dépôt de garantie doit être indiqué dans le bail.

INTÉRÊT AU TAUX LÉGAL

Le dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire, sauf si le délai de restitution est dépassé. Dans ce cas, c'est le taux d'intérêt légal qui s'applique.

Durant la location, le bailleur peut utiliser librement les sommes déposées (rép. ministérielle, n° 13785, JO Sénat du 9 mai 1996, p. 1143). Il ne peut en demander la révision chaque année, contrairement au montant du loyer (rép. ministérielle, JOAN du 8 décembre 1997, p. 4541).

BON À SAVOIR !

Le dépôt de garantie peut être pris en charge dans le cadre du 1 % logement avec l'avance «Loca-Pass», ouverte à tous. Le locataire devra le rembourser à l'organisme prêteur selon un échéancier étalé sur trois ans.

Le locataire ne peut exiger d'intérêts en cours de bail ou lors de son renouvellement.

Pas plus qu'il ne peut l'utiliser pour le paiement du dernier mois de loyer et des charges.

> Versement

Le dépôt de garantie est généralement versé d'avance, comme le premier loyer, lors de la signature du contrat de location. Les parties peuvent toutefois convenir d'une autre date, par exemple lorsqu'un certain délai doit s'écouler entre la signature du contrat et l'entrée dans les lieux. En cas de non-paiement du dépôt de garantie, le bailleur peut faire jouer la clause résolutoire, si le contrat en comporte une (voir p. 38).

RESTITUTION

Le locataire qui remplit toutes ses obligations récupère, à son départ de la location, le dépôt de garantie.

> Dans les 2 mois

Le propriétaire a deux mois à compter du départ du locataire pour le faire. Déduction sera faite, le cas échéant, des sommes qui lui restent dues (complément de charges, par exemple) et des sommes dont le bailleur pourrait être tenu aux

CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

Si le logement a changé de propriétaire en cours de bail, c'est en principe le propriétaire initial qui est légalement tenu de la restitution du dépôt de garantie.

Néanmoins, en cas de vente d'un bien loué, il est d'usage de transférer la charge de la restitution au nouveau propriétaire. C'est pourquoi le locataire a intérêt, dans un premier temps, à s'adresser au nouveau propriétaire.

lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées (réparations locatives, par exemple).

> En copropriété

Dans certaines situations, le délai de deux mois pourra difficilement être respecté, notamment dans les immeubles en copropriété, en raison de la date d'approbation des comptes. Aussi, les tribunaux admettent que le bailleur puisse retenir de 20 à 25 % du dépôt de garantie en attendant l'arrêté définitif des comptes, sans avoir à régler d'intérêt de retard.

BON À SAVOIR !

Le dépôt de garantie revient de droit au bailleur. Les gérants ne peuvent le conserver sans son accord écrit.

En cas de faillite du gérant, le bailleur n'est pas dispensé de rembourser ces sommes au locataire.