

Extrait d'acte de naissance

Dépôt de garantie dans un contrat de location

Mis à jour le 23 novembre 2015 par « direction de l'information légale et administrative »

▣ SITUATION 1 : LOCATION VIDE

Le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie pour couvrir d'éventuels manquements du locataire (loyers ou charges impayés, réalisation des réparations locatives...). Le montant du dépôt de garanti, son versement et sa restitution sont encadrés par la loi.

Montant

Si le bailleur exige le versement d'un dépôt de garantie, son montant doit obligatoirement figurer au sein du contrat de bail (particuliers).

Il ne peut pas être supérieur à 1 mois de loyer, hors charges.

Aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois (loyer payé trimestriellement par exemple). Toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, le propriétaire peut exiger un dépôt de garantie.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Versement

Le dépôt de garantie doit être versé au propriétaire au moment de la signature du bail :

- directement par le locataire,
- ou via un tiers comme Action logement (ex 1 % Logement) avec l'avance loca-pass ou le fonds de solidarité pour le logement (FSL) avec l'aide pour financer le dépôt de

garantie.

En cas de versement en espèces, le locataire peut demander au propriétaire, par tous moyens, un reçu spécifiant que la somme remise l'est au titre du dépôt de garantie.

Délai de restitution

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de :

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre

- en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Image not found

A noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : si le bailleur n'a pas réalisé d'état des lieux de sortie, son locataire peut exiger sa rédaction via une mise en demeure (particuliers). Une fois l'état des lieux de sortie (particuliers) effectué, il pourra rendre les clés et réclamer son dépôt de garantie.

Retenue sur dépôt de garantie

Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par le bailleur. Les conditions de retenue sur le dépôt de garantie sont variables selon que le logement est situé en copropriété ou non.

* **Cas 1** : Logement individuel

Quelle que soit la date de signature du contrat de location, la loi permet au propriétaire de déduire du dépôt de garantie les sommes lui restant dues par exemple :

- impayés de loyers,
-

impayés de charges,

- travaux locatifs,
- dégradations.

Dans ce cas, le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que :

- état des lieux d'entrée et de sortie,
- photos,
- constat d'huissier,
- factures,
- devis,
- lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

*** Cas 2 : Logement en copropriété**

Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire.

Le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Tout document est susceptible de justifier cette provision, notamment :

- état des lieux d'entrée et de sortie,
- photos,

- constat d'huissier,
- factures,
- devis,
- lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

La régularisation définitive et la restitution du solde (déduit des sommes restant dues au bailleur) doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Rien n'empêche toutefois les parties de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de la copropriété.

Recours

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai imparti, le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de restituer le dépôt de garantie par lettre recommandée avec avis de réception.

Lettre type : Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué (particuliers)

Si le propriétaire refuse de rembourser le dépôt de garantie malgré cette démarche, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation (particuliers) dont dépend le logement concerné.

En cas d'échec de conciliation, les litiges relatifs au dépôt de garantie doivent être portés devant le juge de proximité (particuliers) jusqu'à 4 000 € (au-delà de ce montant, le tribunal d'instance (particuliers) est compétent).

Intérêts de retard

En cas de restitution tardive de dépôt de garantie, des intérêts de retard sont dus au locataire.

À défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

Cette majoration ne s'applique pas si le retard est provoqué par le fait que le locataire n'a pas transmis au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

▣ SITUATION 2 : LOCATION MEUBLÉE

Le propriétaire peut exiger du locataire qu'il verse un dépôt de garantie pour couvrir ses éventuels manquements à ses obligations locatives (par exemple, régularisation des loyers et des charges ou réalisation des réparations locatives).

Montant du dépôt de garantie

* **Cas 1** : Bail signé avant le 27 mars 2014

Le montant du dépôt de garantie est libre.

Il peut être d'1 ou 2 mois, voire davantage selon ce qui est prévu au sein du contrat de bail.

* **Cas 2** : Bail signé à partir du 27 mars 2014

Si le bailleur exige le versement d'un dépôt de garantie, son montant doit obligatoirement figurer au sein du contrat de bail (particuliers).

Il ne peut pas être supérieur à 2 mois de loyer, hors charges.

Aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois (loyer payé trimestriellement par exemple).

Toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, le propriétaire peut exiger un dépôt de garantie.

Versement

Le dépôt de garantie doit être versé au propriétaire au moment de la signature du bail, directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers, c'est-à-dire :

- soit par Action logement (ex 1 % Logement) sous forme d'une avance loca-pass (particuliers),
- soit par le fonds de solidarité pour le logement (FSL) (particuliers) lorsque le locataire a fait une demande d'aide pour financer le dépôt de garantie.

En cas de versement en espèces, le locataire peut demander au propriétaire, par tous moyens, un reçu spécifiant que la somme remise l'est au titre du dépôt de garantie.

Délai de restitution

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de :

- 1 mois si l'état des lieux de sortie (particuliers) est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- 2 mois si l'état des lieux de sortie (particuliers) révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre

- en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Retenue sur dépôt de garantie

Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par le bailleur. Les conditions de retenue sur le dépôt de garantie sont variables selon que le logement est situé en copropriété ou non.

*** Cas 1 : Logement individuel**

Le bailleur peut retenir les sommes lui restant dues sur le montant du dépôt de garantie notamment :

- impayés de loyers,
- impayés de charges,
- dégradations.

En cas de contestation de la part du locataire, il devra toutefois être en mesure de justifier la retenue effectuée par tout moyen de preuve :

- état des lieux d'entrée et de sortie,
-

photos,

- constat d'huissier,
- factures,
- devis,
- lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

* **Cas 2** : Logement en copropriété

Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, la retenue sur le dépôt de garantie s'effectue dans les mêmes conditions.

Toutefois, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Tout document est susceptible de justifier cette provision, notamment :

- état des lieux d'entrée et de sortie,
- photos,
- constat d'huissier,
- factures,
- devis,
- lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

La régularisation définitive et la restitution du solde (déduction faite des sommes restant dues au bailleur) doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de

l'immeuble.

Rien n'empêche toutefois les parties de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de la copropriété.

Recours

* Cas 1 : Recours amiable

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai imparti, le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de restituer le dépôt de garantie par lettre recommandée avec avis de réception.

Lettre type : Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué (particuliers)

Si le propriétaire refuse de rembourser le dépôt de garantie malgré cette démarche, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation (particuliers) dont dépend le logement concerné. En cas d'échec de conciliation, ou si les parties ne souhaitent pas s'adresser à la commission, le recours au juge est possible

* Cas 2 : Recours contentieux

Les litiges relatifs à un dépôt de garantie lié à un bail meublé signé depuis le 27 mars 2014 doivent être portés :

- devant le juge de proximité (particuliers) jusqu'à 4 000 €,
- devant le tribunal d'instance (particuliers) de l'adresse du logement au-delà de ce montant.

Intérêts de retard

En cas de restitution tardive de dépôt de garantie, des intérêts de retard sont dus au locataire.

À défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

Cette majoration ne s'applique pas si le retard est provoqué par le fait que le locataire n'a pas transmis au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

Pour en savoir plus

- Le dépôt de garantie en 10 questions - Information pratique - Institut national de la consommation (INC)

Voir aussi...

- État des lieux de sortie dans un contrat de location (particuliers)

Où s'adresser ?

Références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 3
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : article 22
- Code de l'organisation judiciaire : article R231-4



Mairie de Nargis

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-naissance?publication=F31269>