

J. 129

Actualisation le 02-11-09

LE DÉPÔT DE GARANTIE, OU “CAUTION”

Qu'on l'appelle dépôt de garantie ou “caution”, c'est toujours un gros débours en début de location et c'est souvent un sujet de discorde au moment du départ. L'article 22 de la loi n°89.462 du 6 juillet 1989, régit l'objet du dépôt de garantie, son montant et ses modalités de remboursement. Mais ce texte laisse en dehors de son champ d'application certaines locations : logements meublés, logements-foyers, logements de fonction et locations saisonnières qui ne sont régies que par le contrat (écrit ou verbal) qui lie bailleur et locataire.

À QUOI SERT LE DÉPÔT DE GARANTIE ?

Il sert à garantir la bonne exécution du contrat par le locataire et en particulier le paiement du loyer et des charges, le

bon entretien et la restitution du logement en bon état en fin de location.

QUEL EST SON MONTANT ?

Jusqu'au 10 février 2008, le bailleur pouvait réclamer deux mois de loyer hors charges. Désormais, il ne peut demander plus d'un mois de loyer. Mais cette réforme, introduite par la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, ne concerne que les locations nouvelles. Les locataires entrés antérieurement ne peuvent donc pas réclamer le remboursement du deuxième mois de loyer. Dans le cas particulier où le loyer

était payable d'avance et pour une durée supérieure à deux mois, aucun dépôt ne pouvait être demandé.

En HLM, le dépôt de garantie ne peut pas dépasser un mois de loyer si le loyer est payable d'avance, 2 mois s'il est payable en fin de mois (75 de la loi du 1er septembre 1948). Il sera toujours d'un mois de loyer si le logement est conventionné (article 17 de la convention-type).

OÙ TROUVER DES AIDES ?

Même réduit à un mois de loyer, c'est une dépense qui s'ajoute aux deux loyers d'avance généralement demandés et aux frais d'installation. Des aides existent :

- les aides du Fonds de solidarité pour le logement (F.S.L.), réservées aux plus nécessiteux (se renseigner auprès des services sociaux de la mairie) ;

- le Loca-pass du 1% logement¹. Cette aide prend deux formes : l'avance Loca-pass, prêt sans intérêt et sans frais de dossier, et la garantie Loca-pass qui garantit le paiement des loyers comme une tierce personne. Ces deux aides cumulables sont

accessibles à tous les salariés du secteur privé non agricole (cotisant ou non au 1% logement) et du secteur public (cotisant au 1% logement), aux jeunes de moins de 30 ans, aux étudiants boursiers... Se renseigner auprès des organismes collecteurs du 1% logement (liste accessible sur le site de l'Union de l'économie sociale pour le logement : <http://www.uesl.fr>.)

- la garantie des risques locatifs (GRL) également assurée par le 1% logement. Cette troisième forme d'aide se met progressivement en place et remplacera à terme le Loca-pass. Les choses se passent de la façon suivante : le locataire sollicite un

passport PASS-GRL en remplissant un questionnaire (sur www.passgrl.fr) et le transmet à son (futur) bailleur. Le bailleur souscrit alors un contrat d'assurance PASS-GRL auprès de son assureur qui l'indemniserait en cas d'impayé, de

détérioration du logement ou de procédure. En contrepartie de cette couverture, garantie par l'Etat, il renonce à demander un dépôt de garantie ou le cautionnement d'une tierce personne.

LE BAILLEUR PEUT-IL EXIGER D'AUTRES GARANTIES ?

● Sous la forme de versements supplémentaires : non ; le dépôt de garantie est censé garantir tous les risques liés à la location et aucun autre dépôt ne peut être demandé ni pour l'usage du téléphone, de la carte magnétique d'accès à l'im-

meuble, d'une cuisine équipée, etc...

● Sous la forme du cautionnement d'une tierce personne : oui.

LE BAILLEUR PEUT-IL UTILISER LE DÉPÔT PENDANT LA LOCATION ?

Tout à fait, il peut en effet utiliser à sa guise le dépôt de garantie, le dépenser ou le placer de façon à en tirer un profit. Sa

seule obligation est d'en restituer le montant en fin de location.

EN COURS DE LOCATION, LE DÉPÔT DE GARANTIE PEUT-IL ÊTRE RÉVISÉ ?

Non, il reste fixe pendant toute la durée de la location. Il ne peut donc être réajusté au moment de la révision annuelle du loyer ni même lors du ou des renouvellements du contrat. Très

rapidement, cette somme ne sera donc plus égale à ce qu'elle représentait au départ, mais rien n'empêche le bailleur de la faire fructifier de façon à ce qu'elle conserve sa valeur.

LE LOCATAIRE PEUT-IL DEMANDER DES INTÉRÊTS SUR LA SOMME VERSÉE ?

Non. Si le dépôt est réévalué pendant la location, comme le loyer principal, il serait équitable que le locataire perçoive des intérêts sur la somme déposée. Le législateur a alors considéré qu'il était tout aussi équitable et beaucoup plus simple de garder le dépôt fixe pendant toute la location, et en contrepartie de permettre au bailleur d'en tirer profit.

Mais si le dépôt n'est pas restitué au locataire dans les deux mois suivant son départ, le solde restant dû après arrêté des comptes produit intérêt à son profit au taux légal non sur la durée de la location, bien sûr, mais pour le temps où la somme aura été abusivement retenue.

QUAND LE DÉPÔT DE GARANTIE DOIT-IL ÊTRE RESTITUÉ ?

Dès que possible, bien sûr. Mais la loi accorde au bailleur un délai de deux mois après la remise des clés pour faire les comptes.

Ce délai n'est pas toujours suffisant pour connaître avec précision les sommes dont le locataire peut être redevable, en particulier si la régularisation annuelle des charges n'a pas encore été faite. Le bailleur peut-il alors retenir tout ou partie du dépôt de garantie jusqu'à l'apurement des comptes ?

Oui, a répondu la cour de cassation, et, dans ce cas, les intérêts de retard éventuellement dus ne courent pas de la date de remise des clés, mais de celle à la date à laquelle le bailleur aura été en mesure d'arrêter les comptes, c'est-à-dire du moment où le syndic lui aura remis les comptes de charges de l'immeuble. (C. Cass. 3e Ch. civ., 18 mars 1992 - pourvoi n°90.11763).

QUELLES SOMMES LE BAILLEUR PEUT-IL RETENIR SUR LE DÉPÔT DE GARANTIE ?

Ces sommes sont de deux types :

Il s'agit d'une part des sommes dues au bailleur au titre de la location :

✳ Les loyers non payés (loyer principal plus provision pour charges). A noter que si le locataire quitte le logement avant

la fin du préavis, il en doit néanmoins les loyers, sauf si le bailleur reloue ou fait occuper ce logement avant la fin du préavis ou si c'est ce bailleur qui a donné congé.

● Le solde des charges locatives, à condition qu'elles soient dûment justifiées par des factures tenues à la disposition des locataires, et non pas évaluées forfaitairement.

● Les frais engagés pour la remise en état du logement. Sans entrer dans le détail de cette question complexe, rappelons brièvement :

– Le locataire n'est jamais responsable des dégradations qui résultent d'un cas de force majeure, d'une faute du bailleur, du fait d'une personne qu'il n'a pas introduit dans le logement ou tout simplement de la vétusté, c'est-à-dire de l'usure normale des lieux.

– Les frais réclamés doivent correspondre à des factures acquittées et le locataire peut contester une demande qui ne serait fondée que sur un devis estimatif ou un barème qu'il n'aurait pas accepté. En effet, si le bailleur décidait de relouer sans faire de travaux et donc sans engager de frais, seul le juge pourrait déterminer le préjudice subi et fixer le montant de la réparation correspondante.

– Le bailleur doit garder à sa charge la vétusté subie par le logement pendant la location, soit, concrètement, une partie du coût des travaux de réfection qui sera d'autant plus élevé que la location aura duré longtemps.

– Les loyers correspondant au temps d'exécution des travaux peuvent être imputés au locataire.

Il s'agit d'autre part des sommes dont le bailleur pourrait être tenu au lieu et place du locataire, c'est-à-dire, principalement, de la taxe d'habitation.

En revanche, la retenue de pénalités contractuelles pour paiement tardif du loyer est contestable quand le retard n'est établi que par la date d'encaissement du chèque. Quant à la retenue de frais de recouvrement ou de procédure, elle est interdite, sauf s'ils résultent d'une condamnation judiciaire.

QUI DOIT REMBOURSER LE DÉPÔT DE GARANTIE ?

La question ne se pose pas lorsque celui qui a donné le logement en location et reçu à ce titre le dépôt de garantie est toujours bailleur au départ du locataire. Mais elle se pose dans trois hypothèses :

● Lorsque c'est un intermédiaire, un gérant, qui a reçu le dépôt et qu'il n'est plus chargé de la gestion au moment du départ du locataire : c'est alors le bailleur pour le compte de qui agissait ce gérant qui devra le rembourser, même s'il soutient que ce dépôt ne lui avait pas été reversé.

● Lorsque le bailleur d'origine est décédé : l'obligation de restituer le dépôt de garantie pèse désormais sur celui qui a hérité du logement.

● Lorsque l'appartement a été vendu, ou donné, en cours de location : c'est le nouveau bailleur qui doit rendre le dépôt de garantie. Cette précision a été ajoutée au dernier alinéa de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 par la loi du 25 mars 2009.

LE BAILLEUR REFUSE DE RESTITUER LE DÉPÔT ; QUE FAIRE ?

Certains locataires pensent éluder la question en ne payant pas le ou les derniers mois de loyer : rappelons-le, ça n'est jamais légal.

Si donc le bailleur n'a pas restitué le dépôt de garantie dans les deux mois suivant le départ du locataire, celui-ci pourra :

● soit saisir la commission départementale de conciliation. Cette commission qui siège dans chaque département est composée en nombre égal de représentants d'organisations de locataires et de bailleurs nommés par le préfet. Elle est compétente pour les litiges opposants bailleurs et locataires, et en particulier pour ceux qui ont pour objet l'état du logement et au dépôt de garantie

● soit lui faire parvenir une « injonction de payer » en adressant une requête à la juridiction de proximité, auprès du tribunal d'instance du lieu de la location au président du tribunal d'instance. Cette procédure doit être réservée à l'hypothèse où le bailleur ne retient le dépôt que par négligence ou malveillance. En effet, s'il considère qu'il a des rai-

sons valables d'en retenir tout ou partie, il fera opposition, et la procédure repartira à zéro. Mais s'il ne répond pas dans les délais (un mois), le locataire sera en possession d'un véritable jugement rendu contre lui ;

● soit tenter une « conciliation », si l'on estime qu'une discussion libre dans le bureau du juge de proximité peut déboucher sur un accord. Si tel est le cas, les parties demanderont au juge d'en dresser procès-verbal et ledit accord aura alors la force d'un véritable jugement. Mais la tentative de conciliation peut également se solder par un échec et, alors, le juge n'interviendra pas pour trancher le différend ;

● soit assigner le bailleur devant la juridiction de proximité : c'est le procès classique. Rappelons qu'il n'est pas besoin de faire appel à un huissier pour saisir la juridiction de proximité et l'assistance d'un avocat n'y est pas obligatoire. Le tribunal compétent est toujours le tribunal d'instance dont dépend le logement qui était donné en location. Pour plus de renseignements sur ces différentes procédures, s'adresser au greffe (secrétariat) du tribunal d'instance.

Marie Odile Thiry

¹ La liste des organismes collecteurs du 1% logement est accessible sur le site de l'Union de l'économie sociale pour le logement <http://www.uesl.fr>.