

LE DEPOT DE GARANTIE

Articles 22 de la loi du 6 juillet 1989

Le propriétaire peut demander, lors de la signature du bail, un dépôt de garantie (caution).

- Son montant ne peut être supérieur à un mois de loyer hors charges.
- Il doit être versé au bailleur par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers (LOCAPASS, ACAL) au moment de la signature du bail.
- Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision.
- Il doit vous être rendu dans un délai de deux mois après la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire (régie). Au-delà de ce délai, les sommes non remboursées portent intérêt au taux légal.
- En cas de changement de propriétaire (vente du logement, décès du propriétaire, etc.), le dépôt de garantie doit être restitué par le nouveau bailleur.

QUE PEUT DEDUIRE LE PROPRIETAIRE DU DEPOT DE GARANTIE ?

- Les sommes que vous lui devez (loyer impayé,...) ou qu'il a réglées à votre place (régularisation de charges locatives,...).
- Le montant justifié par des factures ou des devis des réparations à effectuer si l'appartement a été dégradé pendant la durée du bail après comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie.

VOTRE PROPRIETAIRE NE VOUS RESTITUE PAS LE DEPOT DE GARANTIE. QUE FAIRE ?

Par lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception vous mettez en demeure votre propriétaire. (voir modèle de courrier au verso de cette fiche).

Si votre propriétaire ne répond pas ou si vous contestez les sommes retenues

Vous pouvez vous adresser au juge du tribunal de proximité (tribunal d'Instance pour Villeurbanne) pour une injonction de payer.

Il s'agit d'une procédure judiciaire rapide.

Pour plus d'informations sur l'injonction de payer vous pouvez consulter le site internet suivant : <http://vosdroits.service-public.fr/F1746.xhtml>

ATTENTION :

- S'il est demandé par le bailleur, ne pas réglé le dépôt de garantie à l'entrée dans les lieux est assimilé à un impayé de loyer, donc de risque d'EXPULSION.
- Vous ne pouvez utiliser votre dépôt de garantie pour régler le dernier mois de loyer. Vous devez payer vos loyers jusqu'à la fin de votre dédite, sauf si un nouveau locataire est entre dans les lieux
- Le propriétaire qui invoque des dégradations commises par le locataire n'est pas tenu de produire des factures de travaux acquittées (cass. civ. 3ème, 3 avril 2001, n° 99-13668, Liégeon c/ Tournier).

LE DEPOT DE GARANTIE

Modèle d'un courrier pour demander la restitution du dépôt de garantie

Lettre recommandée avec AR

Objet : *Restitution du dépôt de garantie.*

Monsieur (ou Madame),

J'ai quitté les lieux le..... après vous avoir remis, ce même jour, les clés et dressé l'état des lieux contradictoire. N'ayant plus de nouvelles depuis cette date, je vous demande de bien vouloir me restituer sous huitaine le dépôt de garantie d'un montant de € versé lors de la signature du bail le...

Je vous rappelle que, conformément à la législation en vigueur cette somme doit être restituée au locataire dans le délai de deux mois, et qu'au-delà de cette date, les sommes non remboursées portent intérêt au taux légal.

Veillez croire, Monsieur (ou Madame),

Signature