DÉPÔT DE GARANTIE EN FRANCS : QUELLE SOMME DOIT ÊTRE RESTITUÉE ?

Categories: Agence immobilière, Bail, Caution, Logement
Tag: Conseils

Les modalités de calcul du dépôt de garantie :

Quand un dépôt de garantie a été versé avant l'introduction de l'euro, quelle somme doit être restituée au locataire ? **Le bailleur doit-il tenir compte de l'évolution de la monnaie lors de la restitution du dépôt de garantie ?**

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 semble sur ce point peu favorable aux locataires : « *le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire* ».

Ainsi, le montant du dépôt de garantie (parfois appelé à tort « caution ») doit correspondre à la conversion en euros **sans tenir compte de l'érosion monétaire**. Il faut utiliser le taux de conversion irrévocable de l'article 5 de l'ordonnance du 13 janvier 2000, soit 1 euro équivalant à 6,55957 francs.

Par exemple, pour un dépôt de garantie versé en 1995 d'un montant de 3 500 francs, le bailleur devra restituer la somme de 544,57 euros. La somme serait, en 2025, de 849,04 euros si l'on tenait compte de l'évolution de la monnaie !

Quels sont les droits du locataire en cas de retard du bailleur dans la restitution de son dépôt de garantie ?

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 exprime deux cas distincts, qui dépendent de l'état des lieux de sortie.

Lorsque celui-ci est conforme à l'état des lieux d'entrée (il n'y a pas de dégradations), le bailleur dispose d'un délai d'un mois à compter de la remise des clés pour restituer le dépôt de garantie.

Dans le cas contraire, le délai est de 2 mois.

Néanmoins, dans les deux cas, si le propriétaire ne s'exécute pas dans le délai qui lui est imparti, **l'article 22** dispose que *« le dépôt de garantie restant dû au locataire est **majoré** d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle **commencée en retard** ».* **A titre d'exemple**, si le locataire rend ses clés le 1er novembre 2024 et que l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, le dépôt de garantie doit alors être restitué le 1er décembre. Si au 10 avril 2025 le locataire n'a toujours pas reçu son dépôt de garantie, celui-ci pourra légitimement réclamer une indemnité égale à 10% du loyer hors charges multiplié par 5 mois et non 4, car tout mois entamé est pris en compte dans le calcul.

Il existe des exceptions. D'une part, lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder

immédiatement l'ensemble des comptes.

D'autre part, si le locataire n'a pas transmis l'adresse de son nouveau domicile à son propriétaire, la non-restitution du dépôt de garantie ne peut alors pas être reprochée au propriétaire !

Il faut souligner que la majoration est indexée sur le montant du **loyer** et non sur le dépôt de garantie restant dû au locataire. Dès lors, même si le retard concerne un solde peu important, la majoration pourra rapidement être conséquente.

Ainsi, dans une décision du 22 février 2019, le Conseil constitutionnel a pu confirmer la validité d'une majoration légale de retard de 1 900 euros pour un propriétaire devant restituer 177 euros à son locataire. En effet, la majoration « *présente un caractère indemnitaire et ne constitue pas une sanction ayant le caractère d'une punition* », punition qui aurait été contraire aux exigences de proportionnalité et d'individualisation des peines.

K.V.