

Bail d'habitation - Dépôt de garantie : dans quel délai ?

La restitution du dépôt de garantie est encadrée dans des délais stricts dont leur non-respect engendre une pénalité. Mais attention, la loi a instauré trois délais.

Le dépôt de garantie ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal et n'est pas dû lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

Après la remise en lettre en recommandée avec avis de réception ou en mains propres des clés par le locataire, le bailleur doit restituer le dépôt de garantie ou le solde déduction faite des sommes dues par le locataire.

➤ Dans quels délais ?

Deux mois généralement ou **un mois** si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée.

Si le bien loué se situe dans un immeuble collectif, le bailleur peut garder en provision, justifié par un arrêté de compte provisoire des sommes dues par le locataire, jusqu'à 20% du dépôt de garantie.

Le solde sera alors à restituer dans **le mois** suivant l'approbation annuel des comptes de l'immeuble.

La restitution tardive du dépôt de garantie ou de son solde a toujours été sanctionnée par l'article 22 de la loi du 06 juillet 1989.

Avant la loi ALUR du 24 mars 2014, à défaut de restitution dans les délais, le solde produisait intérêt au taux légal.

Celui-ci approchant 0%, la sanction n'avait que peu d'effet.

Pour lui redonner un effet contraignant, la loi ALUR a modifié l'article 22 en ce que le dépôt de garantie ou son solde restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel (hors charges) en principal pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Ces dispositions sont applicables à compter du 27 mars 2014 (Cass. 3° civ. 17-11-2016).

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 31 mai 2018 (n°17-18.069 FS-PBI), est venue dissocier la restitution du solde du dépôt de garantie due pour des réparations locatives et celle due au titre de la régularisation des charges.

Si le dépôt de garantie est « absorbé » par le montant des réparations, il n'y a pas lieu de restitution dans le délai de 2 mois donc aucune pénalité n'est due et ce même si le locataire a un crédit de charges.

En effet, la régularisation de charges est soumise à un délai de restitution différent d'un mois à compter, non pas de la remise des clés, mais de l'approbation des comptes annuels.

Le bailleur ne devient débiteur du trop-perçu de régularisation de charges qu'à compter de l'expiration du délai d'un mois suivant l'approbation annuelle des comptes de l'immeuble.

La sanction d'une majoration de 10 % ne court qu'à l'expiration de ce dernier délai.