

Le dépôt de garantie

Qu'est ce que le dépôt de garantie ? Le dépôt de garantie est destiné à garantir l'exécution par le preneur de ses obligations locatives et notamment le paiement des loyers et ses charges ainsi que l'exécution des réparations locatives. C'est tout simplement une caution c'est à dire une somme remise au propriétaire par le locataire à la signature du contrat de location. Il permet au propriétaire de se prémunir contre les dégradations ou les impayés éventuellement dus par le locataire lorsqu'il quitte le logement.

Quand doit-on exiger le dépôt de garantie ? C'est au moment de la conclusion du contrat que le bailleur peut exiger du locataire un dépôt de garantie, et ce quelle que soit la durée du bail. Cependant, aucun dépôt de garantie ne peut être demandé lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à trois mois. Et, le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à trois mois de loyer principal à l'exclusion des charges. Bien plus ce montant ne peut faire l'objet d'une révision ni au cours du contrat de location ni lors de son renouvellement.

Quand le propriétaire doit-il restituer cette caution ? Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire. Il s'obtient par la déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu ci-dessus, le solde du dépôt de garantie restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au profit du locataire, au taux de prêt de la banque centrale majoré de deux points.