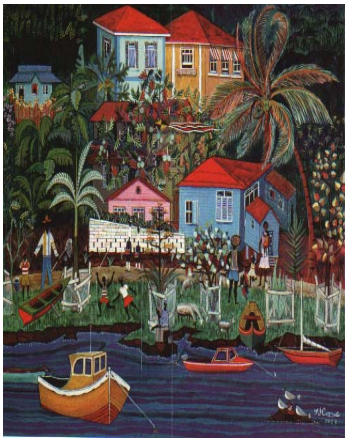

Septembre 2009 - n°233

Location vide / Restitution du dépôt de garantie / Conservation de 20 % à 25 % du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté des comptes de la copropriété

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

J'ai quitté il y a 4 mois un appartement que je louais en vide. A ce jour, mon bailleur conserve 20% du dépôt de garantie car il affirme qu'il ne disposera qu'en avril 2010 de l'arrêté des comptes de la copropriété qui lui permettra de régulariser mes charges pour 2009. en a-t-il le droit ?

Au moment de la signature du bail, le bailleur demande généralement au locataire de lui verser une somme d'argent destinée à garantir le respect de ses obligations : c'est le dépôt de garantie.

En location vide, son montant est limité à un mois de loyer hors charges pour les contrats signés à compter du 9 février 2008.

A la fin du bail, il doit être restitué par le bailleur dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant, des sommes restants dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire. Le bailleur peut ainsi imputer sur le dépôt de garantie :

- des impayés,
- des charges si les provisions versées en cours de bail étaient insuffisantes,
- la remise en état du logement qui aurait été dégradé par le locataire.

Toute somme retenue doit être justifiée par des factures ou des devis.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Pour un logement en copropriété, le bailleur ne dispose pas toujours de l'arrêté des comptes pour l'année en cours à l'issue du délai de deux mois prévu pour la restitution du dépôt de garantie : les tribunaux admettent alors que le bailleur ne restitue au locataire sortant que 75 à 80 % du dépôt de garantie dans le délai de deux mois et ne rembourse le solde qu'après régularisation annuelle des charges de la copropriété (décision de la Cour de Cassation en date du 18 mars 1992).

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux

ADIL GUADELOUPE – CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT
Les Boutiques de Grand-Camp
Centre Commercial Rocade II – 1er étage – 97139 LES ABYMES
Téléphone : 05.90.89.43.63 – Télécopie : 05.90.82.79.61