

25 novembre 2022

Fiche pédagogique Initiation à la tenue de permanence

Cas d'étude pour exemple :
Logement, remboursement du dépôt de garantie



L'adhérent (*) expose le litige suivant

« J'ai quitté le logement que je louais depuis 4 ans et au moment du départ, un état des lieux a bien été réalisé en présence des deux parties. Aucune dégradation n'a été constatée. Pourtant je ne parviens pas à me faire rembourser le dépôt de garantie versé à l'arrivée. Impossible de le récupérer à ce jour et cela fait 3 mois que ça dure. »

Que puis-je faire pour être récupérer mon argent ?

Mémo :

- ✓ Savoir écouter et poser des questions.
- ✓ Appliquer la bonne qualification.
- ✓ Rechercher les fiches d'information appropriées.
- ✓ Appliquer ces informations au cas d'espèce.
- ✓ Veiller au temps

(*) L'adhésion est obligatoire ! Loi du 31 décembre 1971

Quelles questions poser à l'adhérent ?

.....

.....

.....

Pouvez-vous qualifier le litige ?

.....

.....

.....

Des questions s'imposent

« *Avez-vous des documents, des preuves* » (en l'espèce : le contrat de location, l'état des lieux de sortie mais aussi celui d'entrée, le courrier de congé pour s'assurer que les dates collent etc...). **Quand ont été restitué les clés ?** Vous vous intéresserez à **l'adresse** du logement que votre adhérent a quitté, en plus de l'adresse qui est la sienne désormais (*il sera resté dans la même ville*). Demandez aussi à l'adhérent s'il occupait une maison (*logement individuel*) et ou alors un appartement (*logement collectif*). Mais la lecture des pièces vous aura éclairé. En l'espèce, il s'agira d'un appartement.

« **Que veut l'adhérent exactement** » : ici c'est simple, il veut **la restitution de son dépôt de garantie**. Sur **quelle somme** porte le litige ? (il *s'agira ici de la somme de 500 €*). Les adhérents utilisent souvent le terme impropre de « *caution* », vous rectifierez. Car la « *caution* » est la personne (*ou l'organisme*) qui s'engage à payer à votre place et vous disposerez de fiches d'information sur ces sujets, inutile de les lire.

« **Qui est notre loueur ?** ». C'est ici le propriétaire de la maison et non le possible intermédiaire, comme une agence immobilière, par exemple. Et même si l'agence (ou le notaire etc..) peut être un interlocuteur, il n'est pas pour autant l'autre partie au contrat. En cas de saisine du tribunal, veillez à ne pas vous tromper de cible. Pour l'exercice du jour, le logement aura été loué directement auprès du propriétaire.

Qualification juridique.

Dans ce type de litige, la seule affirmation que vous « louez un logement » ne suffit pas à donner la qualification juridique précise. Ce pourrait être une location de vacances par exemple, la location de votre résidence principale, en meublé peut-être ou alors vide ? Etc.... A chaque définition correspondent des textes. Les documents consultés et la réponse aux questions vous permettront de faire le tri. De l'importance d'exiger de les voir...

Ainsi, pour la location d'une résidence de tourisme, vous chercherez dans le code du tourisme. Et bien sûr dans le code civil, droit commun des contrats (comme pour toute location !) ... Pour la location d'une résidence principale, vous aurez recours à la loi du 6 juillet 1989 qui comporte des dispositions sur les locations meublées, sur les colocations etc. Si vous louez dans le parc social, vous penserez au code de la construction et de l'habitation... Bref, à chaque location de maison, son univers juridique.

Pour poursuivre l'exercice, vous indiquerez à votre bénéficiaire, que nous sommes ici dans le cadre de la location d'**un appartement** qui constitue la **résidence principale** dans le **parc privé**. Notre litige portant bien sur la **restitution du dépôt de garantie** versé à l'entrée.

Des fiches d'information sont disponibles sur des sites de confiance tels que :

Institut national de la consommation (inc-conso.fr)
Qui a réalisé fiches juridiques et modèles de lettre.
Exemple : « *Le dépôt de garantie en 10 questions* » J 129

ANIL : droits des locataires et propriétaires, outils pour l'habitat . L'Agence Nationale d'Information sur le Logement répond à toute question sur le sujet, voilà un site spécialisé gratuit et très complet. Vous y trouverez des fiches d'information « *grand public* », mais aussi une documentation experte (*décryptages de lois nouvelles etc.*), des analyses juridiques pointues, des études... Si vous disposez d'une ADIL dans votre département, notez ses coordonnées et ses horaires de consultation et n'hésitez pas à les appeler ! Ils ne traitent pas les litiges (*ça, c'est votre mission*) mais ils pourront vous renseigner, confirmer (*ou infirmer*) vos informations juridiques, voire vous aiguiller vers des jurisprudences pertinentes.

<https://www.economie.gouv.fr>

Avec la publication de fiches d'information telles que « *Vous cherchez à louer un logement* », vous trouverez quelques informations générales. Mais l'intervention de l'administration se révélera surtout précieuse lorsque vous serez face à des professionnels (*intermédiaires immobiliers...*) et à des infractions (*conditions d'exercice de la profession, affichage des prix, publicité mensongère.*). Pour l'examen d'un litige purement « *civil* » entre particuliers, l'administration renvoie les consommateurs vers leurs associations. Pensez à toujours tenir à jour vos coordonnées et horaires de permanences pour que les services de la Répression des Fraudes puissent les diffuser !

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits> qui communique sur les « *Dépôt de garantie dans un contrat de location* ».

Toutes ces fiches renvoient aux textes applicables et permettent de répondre à un grand nombre de questions. Toutes les informations diffusées sont datées, vous veillerez à ce qu'elles soient bien adaptées à l'étude du contrat qui vous est soumis.

Quelle application des informations à notre cas d'espèce ?

L'adhérent a loué l'appartement pour y résider à un bailleur privé, sans intermédiaire. Il est bien sous la protection de la **loi du 6 juillet 1989**, texte d'ordre public et plus précisément de **l'article 22**.

En cas d'état des lieux non conforme (entrée/sortie), le délai de restitution est de 2 mois. Mais en l'espèce notre état de lieux « *sortant* » est parfaitement identique à « *l'entrant* », donc **conforme**, le bailleur devait restituer dans un délai maximal de 1 mois à partir du jour de la restitution des clés. Notre adhérent patiente **depuis 3 mois, c'est trop**.

Et une sanction est prévue puisque le texte dispose qu'« *À défaut de restitution dans les délais prévus, 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...*** »

Attention, dans les deux cas, le bailleur peut défalquer des sommes qui seraient encore dues (loyer, charges...ou réparations). Des retenues qui doivent être **justifiées**. Au bailleur d'en **faire la démonstration, il doit répondre et argumenter**.

Sur le terrain **des charges**, par exemple, comme il s'agit d'un appartement, le propriétaire peut procéder à un arrêté des comptes **provisoire** et conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Mais cette provision **ne peut pas dépasser 20 %** du montant du

dépôt de garantie ! Ainsi, même sans constat de la moindre dégradation, il se peut qu'une retenue puisse être faite (sur *justificatifs toujours...*), mais conserver 100 % du dépôt de garantie est **illégal**.

Les démarches à conseiller

- Puisque le propriétaire n'a pas cédé aux démarches amiables engagées par le l'adhérent, le locataire sortant doit absolument faire une **mise en demeure** par courrier recommandé avec accusé réception.
- Comme l'enjeu du **litige est inférieur à 5000 €**, un mode alternatif de résolution amiable doit obligatoirement être tenté avant de saisir un juge.

Attention, les règles de procédure civile disposent que la juridiction compétente pour un litige lié au logement est en principe celle de **la situation de l'immeuble** ! Cela vaut pour le choix du conciliateur.

Deux possibilités de conciliation ici :

- Vous pouvez saisir la **commission départementale de conciliation des rapports locatifs (CDC)**. Chaque département a la sienne, cette commission est paritaire, composée à la fois de bailleurs et de représentants des locataires.
- Vous pouvez aussi (comme pour les autres litiges de consommation), saisir le **conciliateur de justice**, auxiliaire de justice bénévole nommé par le Président de la Cour d'Appel dont la saisine est sans formalité et gratuite.
- Mais si rien n'y fait, la dernière étape du traitement du litige à envisager sera **la saisine du juge** pour contraindre l'autre partie à rembourser
 - Ou un débat est attendu, et mieux vaut saisir **le juge de la protection des populations**, pour un débat au fond. Bien souvent, ce sera le cas, le bailleur prétendra que le locataire lui doit encore des sommes, souvent au titre de réparations... Il lui faudra argumenter et produire les justificatifs (*courrier de réclamation sans réponse, production de devis, photos ou constat d'huissier...*).
 - Si d'aventure, le dossier était parfaitement probant, non contestable, vous songerez à **l'injonction de payer**

Textes applicables sur le terrain de la location immobilière :
Loi 6 juillet 1989, article 22, code civil, article 1730 et suivants)

Po/INDECOSA-CGT