



Depôt de garantie location

Par **Louis4612**, le **07/03/2008** à **13:01**

Bonjour : Je suis en train de terminer la réfection totale d'un logement de trois pièces (chaudière à gaz neuve par professionnel, remplacement des fenêtres pas du double vitrage par professionnel). J'ai moi-même refait l'installation électrique aux normes (je suis électricien à la retraite), j'ai fait toute l'isolation sol murs combles, carrelage sanitaire... Même en faisant une bonne partie du travail moi-même, ça me coûte une petite fortune, et cela représente des années de loyers que je n'ai pas touché et que j'ai mis de côté. Les crédits lorsqu'on est à la retraite, et surtout pour de la location très peu pour moi.

Bien que le logement soit propre lorsque je le louais avant, le loyer était assez bas. Avec les frais que j'ai fait, je vais le mettre à peu près au niveau du marché. Mais j'ai une petite marge de manoeuvre.

Serait-il possible de proposer par exemple :

- un loyer de 320 euros avec l'ancien système 2 mois de dépôt de garantie

ou bien :

- un loyer de 345 euros avec le nouveau système soit 1 mois de dépôt de garantie.

Vu que le prix se fait en fonction de l'offre et de la demande, si le locataire est tout à fait d'accord pour le premier système (additif au bail signé par les 2), est-ce illégal ?

Rien ne dit que certains locataires ne préféreraient pas l'ancien système, surtout si en contrepartie il y a une différence de prix. Cela me paraît légitime et équitable.

Je pense qu'une telle formule devrait être autorisée.

Merci de vos réponses et de vos avis.

Par **Erwan**, le **07/03/2008** à **22:19**

Bjr,

la question ne se pose plus.

Depuis le 8 février 2008, le dépôt de garantie est réduit à UN MOIS. Cette disposition modifie la loi du 6 juillet 1989 régissant les locations d'habitations principales, non meublées.

Ce texte est d'ordre public, même par contrat avec le locataire vous ne pouvez y déroger.

Si vous retenez la première, vous allez...vous faire avoir, car le locataire sera en droit de réclamer restitution du mois de dépôt de garantie versé en trop, par contre vous ne pourrez plus augmenter le loyer en contrepartie.

Vous allez donc choisir la seconde solution.

Votre confiance en la liberté contractuelle est tout à fait louable, mais elle ne peut pas trouver application ici.

Un bémol, le texte sera applicable dès sa publication au journal officiel. Je ne sais pas si c'est déjà le cas mais ça ne saurait tarder.