

Questions fréquemment posées au sujet des dépôts de garantie pour les locations de logements

Informations sur les lois régissant les dépôts de garantie pour les logements.

REMARQUE IMPORTANTE : Certains des renseignements contenus dans ces Questions fréquemment posées peuvent ne pas s'appliquer aux logements locatifs appartenant au gouvernement fédéral ou de Washington, ou étant subventionnés par ce dernier.

Quel montant de dépôt de garantie mon bailleur peut-il exiger ?

Le bailleur ne peut pas exiger un montant supérieur à un mois de loyer, et il ne peut exiger ce montant qu'une seule fois.

Mon bailleur est-il tenu de conserver l'argent sur un compte spécial ?

Votre bailleur doit conserver le dépôt sur un compte productif d'intérêts auprès d'un établissement financier du district de Columbia. Le compte doit être réservé aux dépôts de garantie. Votre bailleur peut utiliser le même compte pour plusieurs logements. Si vous louez le logement pendant au moins douze mois, le bailleur est tenu de vous verser les intérêts courus sur le dépôt de garantie sous réserve de toute retenue légale. Le taux d'intérêt est révisé tous les six mois (le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet).

Après mon départ, de combien de temps mon bailleur dispose-t-il pour me restituer le dépôt ?

Votre bailleur dispose de 45 jours pour restituer le dépôt majoré des intérêts, ou pour vous informer par écrit qu'il prévoit de conserver le dépôt pour régler les dépenses dont vous êtes redevable, telles que la réparation de dégâts occasionnés au logement. L'avis écrit doit vous être remis en main propre ou par courrier recommandé à votre dernière adresse connue.

Nota : Votre bailleur doit vous verser les intérêts courus sur votre dépôt de garantie seulement si vous avez vécu dans le logement pendant une période minimum d'un an.

Que faire si le bailleur conserve une partie ou l'intégralité du dépôt de garantie ?

Votre bailleur doit vous restituer le reste du dépôt, le cas échéant, dans les 30 jours suivant la date à laquelle il vous informe de la retenue de votre dépôt de garantie. Le bailleur doit vous fournir un relevé détaillé des réparations et des autres dépenses payées avec le dépôt. Il doit également indiquer le coût de chaque poste de dépense.

À quelles fins mon bailleur peut-il se servir de mon dépôt ?

En règle générale, un bailleur peut utiliser un dépôt de garantie pour s'assurer du respect de vos obligations en tant que locataire. Il est tenu d'indiquer par écrit à quelles fins votre dépôt peut être utilisé, soit dans un bail écrit, soit dans un reçu de dépôt de garantie écrit. À titre d'exemple, un bailleur peut indiquer que votre dépôt peut servir à payer les dégâts occasionnés au logement, ou être utilisé si vous déménagez alors que vous lui devez un ou plusieurs loyers.

Mon bailleur peut-il me facturer les réparations si je ne suis pas l'auteur des dégâts ?

Votre bailleur a la responsabilité de payer les réparations de votre logement, dans la mesure où ni vous ni vos invités n'avez occasionné les problèmes. Si vous ou vos invités avez dégradé le logement, même de manière accidentelle ou par négligence, votre bailleur peut vous facturer les réparations.

Mon bailleur peut-il être sanctionné s'il ne m'envoie pas de notification en bonne et due forme expliquant les raisons pour lesquelles il conserve mon dépôt de garantie ?

Si votre bailleur ne vous a pas notifié en bonne et due forme et que vous engagez une action pour récupérer votre dépôt, le tribunal présupera que vous avez droit à l'intégralité de votre dépôt et à tous intérêts courus. Le bailleur devra prouver que vous n'avez pas droit à la restitution intégrale du dépôt et des intérêts. Dans la plupart des procédures, la personne qui intente l'action doit prouver qu'elle doit obtenir gain de cause, ce qui vous donne un avantage dans votre situation.

Comment récupérer mon dépôt de garantie si mon bailleur le retient de façon abusive ?

Vous pouvez prendre une série de mesures :

- Tout d'abord, parlez à votre bailleur ou envoyez une mise en demeure l'exhortant à respecter la loi. Cela suffit parfois à convaincre le bailleur de vous restituer le dépôt, et vous économiserez ainsi du temps et des frais de procédure.
- Vous pouvez faire appel à un avocat. Le Bureau de défense des locataires (« *Office of the Tenant Advocate* », OTA) peut vous aider à contacter votre bailleur et à récupérer votre dépôt. Vous pouvez contacter ce Bureau au (202) 719-6560.
- Vous pouvez engager une action, généralement auprès du Tribunal des petites créances (« *Small Claims Court* »), pour tenter de contraindre le bailleur à restituer le montant dû. Le formulaire utilisé pour introduire une action auprès du Tribunal des petites créances est appelé Demande introductive d'instance. Si vous décidez de poursuivre votre bailleur en justice, les frais de dépôt auprès du Tribunal des petites créances se situeront entre 5 \$ et 45 \$, selon le montant que vous souhaitez obtenir. Si le paiement de ces frais vous pose problème, vous pouvez demander au tribunal de vous en dispenser en déposant une Demande d'exonération du paiement anticipé des frais, droits, honoraires ou garanties. Le montant maximal que vous pouvez espérer obtenir dans un litige porté devant le Tribunal des petites créances s'élève à 10 000 \$.

Est-il possible d'intenter une action pour obtenir des dommages et intérêts en cas de non-restitution par mon bailleur du dépôt de garantie ?

Vous pouvez avoir droit à ce qu'on appelle des « dommages-intérêts triples », ou au triple de la somme effectivement due, si le tribunal conclut que le bailleur a agi de mauvaise foi. L'expression « mauvaise foi » désigne toute raison non fondée ou malhonnête de ne pas restituer le dépôt. Le fait que le bailleur ait oublié de restituer le dépôt, ait manqué de discernement ou ait cru sincèrement avoir bien agi ne constituent pas des actes de mauvaise foi.

Que peut faire mon bailleur si les dégâts occasionnés à mon logement ou d'autres frais sont plus élevés que le montant de mon dépôt de garantie ?

Le bailleur peut vous poursuivre en justice, le plus souvent devant le tribunal des petites créances, pour tenter d'obtenir un jugement vous condamnant à payer tout dégât ou autre frais supérieur au montant de votre dépôt de garantie. Dans un tel cas, vous pouvez présenter une demande reconventionnelle à l'encontre du bailleur si vous pensez être en droit de récupérer une partie ou l'intégralité de votre dépôt. Si vous intentez une action contre le bailleur pour obtenir la restitution de votre dépôt, votre bailleur peut présenter une demande reconventionnelle pour les dégâts occasionnés au logement ou pour d'autres sommes qu'il vous réclame, par exemple un loyer impayé.

Mon bailleur peut-il conserver mon dépôt si je déménage avant la fin de mon bail, si je déménage sans avoir donné un préavis de 30 jours ou si je dois un ou plusieurs loyers pour toute autre raison ?

Votre bail ou votre reçu de dépôt de garantie doit indiquer les cas dans lesquels le bailleur peut conserver votre dépôt. Un locataire qui déménage avant l'expiration d'un bail écrit peut devoir verser un loyer au bailleur jusqu'à la fin du bail. La plupart des locataires qui louent sur une base mensuelle ou après l'expiration d'un bail sont tenus de donner un préavis d'au moins 30 jours avant leur départ. Un locataire qui ne respecte pas ce préavis peut devoir verser un mois de loyer supplémentaire au bailleur. Votre bailleur peut accepter que vous partiez plus tôt sans vous faire payer de loyer supplémentaire ou, s'il est en mesure de relouer le logement, il est possible que vous n'ayez pas à payer la totalité du montant.

Un locataire ne peut généralement pas décider de payer le dernier loyer ou d'autres frais avec le dépôt de garantie sans le consentement du bailleur. Le bailleur peut cependant être en droit de conserver votre dépôt en vertu de votre bail ou du reçu de dépôt de garantie si vous déménagez alors que vous devez de l'argent au titre du loyer ou d'autres frais.

Même si le bailleur n'est pas en droit de conserver votre dépôt en vertu du bail ou du reçu de dépôt de garantie, il peut présenter une demande reconventionnelle pour le loyer ou pour les autres frais qui lui sont dus si vous intentez une action à son encontre afin de récupérer votre dépôt.