



Les dépôts de garantie

Security Deposits

Quand puis-je recevoir mon dépôt de garantie au plus tôt?

Le propriétaire doit vous envoyer la totalité du dépôt de garantie avec les intérêts ou une déclaration écrite expliquant pourquoi il garde votre dépôt de garantie, ou une partie de votre dépôt de garantie. Assurez-vous que le propriétaire ait l'adresse à laquelle vous voulez que le dépôt de garantie soit envoyé. Le propriétaire doit vous envoyer l'argent ou la déclaration dans les 21 jours qui suivent la date de votre déménagement, s'ils ont une adresse à votre nom. Si l'immeuble est condamné, et que ce n'est pas de votre faute, le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie dans les 5 jours.

Combien d'intérêts est-ce que je reçois?

1% par an. Disons que vous avez emménagé le 1^{er} août 2011. Vous avez déménagé le 30 avril 2012. Votre dépôt de garantie était de \$900. Cela veut dire que vous devez trouver combien font 1% d'intérêt pour 9 mois. D'abord, trouvez combien d'intérêt il y a dans une année, puis divisez cela pour obtenir le nombre d'intérêt par mois.

$$\begin{array}{r} \$900 \\ \times 0,01 \quad (1\% = 0,01) \\ \hline \$9 \end{array} \quad \text{C'est le nombre d'intérêt pour une année à 1\%}$$



Pour obtenir le nombre d'intérêt par mois, vous devez diviser le nombre d'intérêt pour une année par les 12 mois de l'année.

$\$9 \div 12$ (mois) = \$ 0,75 (75 centimes) C'est le nombre d'intérêts par mois pour une année à 1%.

Il y a 9 mois d'août 2011 à avril 2012, multipliez donc l'intérêt mensuel par 9 :

$$\begin{array}{r} \$ 0,75 \quad \text{Intérêt par mois} \\ \times 9 \quad \text{Nombre de mois sur place} \\ \hline \$6,75 \end{array} \quad \text{C'est la somme que vous devriez récupérer en plus de votre dépôt de garantie}$$

Donc, un dépôt de garantie de \$900, plus les intérêts (\$6,75) veut dire que vous devriez récupérer \$906,75 de la part de votre propriétaire.

Si vous habitez dans votre location avant le 1^{er} août 2003, c'est plus difficile. Avant le 1^{er} août 2003, le taux d'intérêt pour un dépôt de garantie était de 3%. Vous avez donc besoin de trouver le nombre d'intérêt par mois pour les mois précédant le 1^{er} août 2003, séparément.

Suivez les mêmes étapes que précédemment, mais pour la première étape multipliez \$900 par 0,03 (3%). Ensuite, suivez le reste des consignes. A la fin, vous devez ajouter les 2 intérêts (les mois à 1% et les mois à 3%) ensemble pour obtenir la somme totale d'intérêts que votre propriétaire doit vous rendre.

Quand un propriétaire peut-il garder le dépôt de garantie?

Un propriétaire peut garder votre dépôt de garantie pour :

- Un loyer impayé ou pour d'autres frais sur lesquels vous vous **étiez mis d'accord** – par exemple, pour remplacer des clés perdues.

Ou pour le loyer, si vous avez déménagé sans respecter le délai de préavis. Si vous avez déménagé sans donner de préavis, le propriétaire peut sûrement garder la totalité du dépôt de garantie. Consultez notre fiche d'information [Avertissements d'expulsions et la terminassions des baux](#).

- L'argent nécessaire à la réparation des dégâts que vous avez causés, mais **pas** pour des dégradations liées à « l'usure normale ».

Votre propriétaire peut seulement garder le montant du coût de ces dégradations, et non la totalité du dépôt de garantie s'il reste de l'argent.



Que sont les dégradations liées à « l'usure normale »?

Si quelque chose est cassé ou endommagé à cause de sa vétusté, c'est sûrement lié à l'usure normale du temps. Par exemple, si la moquette était neuve il y a 10 ans quand vous avez emménagé et maintenant elle a besoin d'être remplacée, c'est sûrement l'usure normale. Si la moquette était neuve il y a 6 mois et elle a maintenant besoin d'être remplacée, ce n'est probablement PAS lié à l'usure normale.

Si vous pensez que votre propriétaire vous demande trop d'argent, écrivez une lettre expliquant pourquoi et demandez que cette somme d'argent vous soit restituée. Regardez la section ci-dessous « Que faire si le propriétaire ne restitue pas le dépôt de garantie? »

Puis-je utiliser mon dépôt de garantie pour payer mon dernier mois de loyer?

Non. C'est illégal d'utiliser votre dépôt de garantie pour payer votre dernier mois de loyer. Un avis d'expulsion risque d'être déposé à votre encontre si vous ne payez pas le loyer.

Mais, il y a une exception à cette règle si le propriétaire se voit dépossédé de son immeuble dû à une saisie immobilière. Vous pouvez utiliser votre dépôt de garantie pour payer le loyer du dernier mois de la période de réméré (redemption period). C'est le dernier mois avant que le nouveau propriétaire (souvent la banque) prenne possession de la propriété. Si vous ne savez pas exactement quand la période de réméré se termine, appelez le shérif de votre comté.

Consultez notre fiche d'information [When Your Landlord Loses the Building](#) (Quand votre propriétaire se voit dépossédé de l'immeuble) (*dans anglais seulement*)

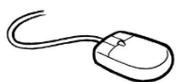
Que faire si le propriétaire ne restitue pas le dépôt de garantie?

- Si le propriétaire n'a pas expliqué par écrit pourquoi vous ne récupérez pas votre dépôt de garantie, commencez par écrire une lettre au propriétaire réclamant votre dépôt de garantie. Assurez-vous de noter l'adresse à laquelle le dépôt de garantie doit être envoyé. Notez la date et signez la lettre. Gardez-en une copie.

Si 21 jours ont passé et votre propriétaire ne vous a toujours pas rendu votre dépôt de garantie, ou expliqué pourquoi il n'est pas restitué, vous pouvez engager une procédure judiciaire au Tribunal de Conciliation (Conciliation Court)

- Si le propriétaire répond à votre lettre mais garde la totalité ou une partie du dépôt de garantie, mais vous n'êtes pas d'accord quant aux raisons exposées, vous pouvez essayer de trouver une solution. Si vous et votre propriétaire ne parvenez pas à un accord, vous pouvez engager une procédure judiciaire au Tribunal de Conciliation (Conciliation Court).

Vous pouvez [créer une lettre de réclamation](#) en ligne grâce à un procédé de questionnement rapide. (*dans anglais seulement*)



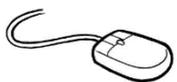
- Allez sur le site www.lawhelpmn.org/forms
- Sous « Debts, Fees & Deposits » (« *sous "Dettes, Frais & Dépôts" »*)
- Cliquez sur « Security Deposit Demand Letter » (« *Lettre de Réclamation de dépôt de garantie* »)

Où puis-je engager une procédure judiciaire pour mon dépôt de garantie?

- Engagez une procédure judiciaire au Tribunal de Conciliation (Conciliation Court). Chaque comté en a un pour des affaires allant jusqu'à \$15 000. Consultez notre fiche d'information [Le Tribunal de Conciliation](#).
- Rendez-vous au Palais de Justice du comté où la location se trouve ou bien où habite le propriétaire. Déposez une plainte avec le nom et l'adresse du propriétaire, les dommages et intérêts que vous souhaitez, et une brève explication de votre situation.
- Il y a une somme modique à payer. Vous n'avez pas besoin de la payer si vous avez de faibles revenus. Demandez un formulaire d'exonération de frais de justice (IFP) au greffier.



Vous pouvez [créer un formulaire IFP](#) en ligne grâce à un procédé de questionnement rapide. (*dans anglais seulement*)



- Allez sur le site www.lawhelpmn.org/forms
- Sous « Debts, Fees, Deposits » (« *Dettes, Frais, & Dépôts* »)
- Cliquez sur « Court Fee Waiver (IFP) » (« *Exonération de frais de justice* »)

Quels dommages et intérêts puis-je réclamer?

- Vous pouvez demander que votre loyer vous soit rendu si l'appartement était en infraction du code du logement ou si vous pouvez prouver qu'il y avait d'autres problèmes de réparation.
- Réclamez le dépôt de garantie, plus les intérêts, plus tout autres frais de dossier ou frais judiciaires que vous devez payer pour avoir porté l'affaire devant le tribunal.
- Si le propriétaire ne vous envoie pas une explication dans les 21 jours (ou 5 jours si votre immeuble était condamné), la loi vous donne une « pénalité » équivalente au montant que vous devez. Demandez à recevoir le montant de cette pénalité.
- Si le propriétaire fait preuve de « mauvaise foi », vous pouvez obtenir des « dommages et intérêts punitifs » allant jusqu'à \$500. « De mauvaise foi » veut dire que le propriétaire savait qu'il vous devait de l'argent mais qu'il le garda quand même. Si le propriétaire ne vous envoie pas une explication dans les 21 jours, le tribunal présumera de la « mauvaise foi » à moins que le propriétaire puisse prouver sa bonne foi.

Qu'est-ce qu'une demande reconventionnelle?

Le propriétaire peut déposer une demande reconventionnelle disant que vous lui devez de l'argent. Par exemple, il peut dire que vous avez causé des dégâts dans l'appartement s'élevant à \$1,000, et que votre dépôt de garantie n'en couvre que \$800. Le propriétaire peut aussi dire que vous lui devez un loyer impayé. Le tribunal entendra sa demande reconventionnelle en même temps que votre plainte.

Comment puis-je me préparer pour le tribunal?

- Rassemblez vos preuves. Si vous avez des documents écrits comme un bail, des quittances de loyer, ou des lettres du propriétaire, faites-en des copies pour le tribunal.
- Si vous avez des photos de l'appartement prises juste avant de déménager, apportez-les au tribunal.
- Emmenez des témoins – des personnes qui ont vu l'appartement quand vous avez emménagé et quand vous avez déménagé.



Qu'est-ce qu'un règlement ?

Un règlement est un accord entre vous et le propriétaire pour mettre fin au procès. N'oubliez pas que même si vous obtenez gain de cause, vous aurez peut-être du mal à récupérer l'argent. Un accord qui vous paie tout de suite peut être judicieux. Assurez-vous que tout règlement soit écrit, signé et daté. Apportez-le à votre audience et faites-le approuver par le tribunal.

Que dois-je faire la prochaine fois que je loue ?

- Avant d'emménager, faites une inspection avec le propriétaire. Notez chaque problème que l'appartement peut avoir, et chaque espace qui est sale ou endommagé. Faites signer la liste au propriétaire. Demandez-lui de faire toutes les réparations avant d'emménager. Consultez notre fiche d'information, [Looking for an Apartment](#). (A la recherche d'un appartement) (dans anglais seulement)
- Donnez un préavis et respectez-en le délai avant de déménager.
- Quand vous déménagez, faites une inspection au moment du déménagement, tout comme l'inspection au moment de l'emménagement. Faites signer la liste au propriétaire. Ensuite, vous aurez la preuve que vous avez laissé l'appartement en état.
- Assurez-vous de rendre les clés (obtenez-en un reçu), enlevez toutes vos affaires, laissez l'appartement propre et sans poubelle, et donnez une adresse postale par écrit au propriétaire. Prenez des photos pour montrer la propreté de l'appartement avant de partir. Demandez à un témoin d'examiner l'appartement.



Que faire si mon propriétaire veut vendre l'immeuble ?

Si le propriétaire vend l'immeuble où vous habitez encore, il a 60 jours pour vous restituer votre dépôt de garantie ou pour vous informer qu'il le donne en totalité ou en partie au nouveau propriétaire. Votre propriétaire peut déduire des frais pour loyer impayé ou pour dégâts faits à l'appartement.

Si votre propriétaire garde une partie du dépôt de garantie et donne le reste au nouveau propriétaire, vous avez 20 jours pour envoyer une objection au nouveau propriétaire. S'il ne change pas le montant du dépôt de garantie que l'ancien propriétaire remet, vous pouvez engager une procédure judiciaire contre votre ancien propriétaire au Tribunal de Conciliation (Conciliation Court). Consultez notre fiche d'information [Le Tribunal de Conciliation](#).

Si l'ancien propriétaire ne remet pas votre dépôt de garantie au nouveau propriétaire, le nouveau propriétaire peut vous demander de payer un nouveau dépôt de garantie.

Fiches information juridique ne sont PAS des conseils juridiques. Voyez un avocat pour obtenir des conseils. Ne pas utiliser cette fiche d'information s'il est âgé plus de 1 année. Demandez-nous des mises à jour, une liste de fiches d'information, ou d'autres formats.

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. Ce document peut être reproduit et utilisé à des fins personnelles et non commerciales et éducatives. Tous les autres droits sont réservés. Cet avis doit rester sur toutes les copies. Reproduction, la distribution, et l'utilisation à des fins commerciales est strictement interdite.