

# Comment récupérer votre dépôt de garantie

Trouvez plus de renseignements juridiques faciles à lire sur [www.ptla.org](http://www.ptla.org)

Vous avez appelé notre cabinet car vous avez besoin d'aide afin que votre propriétaire vous rembourse votre dépôt de garantie. Notre cabinet n'emploie pas suffisamment d'avocats pour aider tout le monde. C'est pourquoi nous vous envoyons ce dossier d'auto-assistance pour vous renseigner sur vos droits et expliquer comment obtenir la restitution de votre caution.

## Mon propriétaire est-il obligé de rembourser mon dépôt de garantie?

Si vous devez du loyer ou si vous avez endommagé votre appartement, votre propriétaire peut déduire ces frais de votre dépôt de garantie. Il peut aussi déduire les frais de stockage ou d'élimination de vos biens non réclamés. Si vous devez à votre propriétaire un montant plus élevé que celui de votre dépôt de garantie, il peut vous poursuivre en justice. Toutefois, si le montant est moindre, il doit restituer tout ou une partie de votre dépôt de garantie.

## Mon propriétaire peut-il retenir le dépôt de garantie pour tout type de dommages?

Non. Votre propriétaire ne peut pas retenir votre dépôt de garantie dans le cadre de « l'usure normale » par exemple, d'un tapis ou d'un plancher en bois usé, de peinture écaillée, ternie ou sale.

Le propriétaire peut déduire les frais de réparation des dommages dont le montant dépasse « l'usure normale ». Il peut s'agir par exemple, de dessins faits par des enfants sur les murs, de fenêtres brisées, de trous dans les murs, ou d'ordures et autres déchets qui doivent être jetés après votre départ. Si vous avez laissé

l'appartement dans un état si délabré qu'il est malsain ou dangereux d'y habiter, le propriétaire peut déduire les frais de réhabilitation des lieux. Les coûts de nettoyage constituent un enjeu courant. Vous pouvez éviter les disputes concernant la restitution de votre caution en laissant l'endroit propre. Si votre appartement est endommagé par une tempête, un incendie ou un acte de vandalisme, parlez-en à votre propriétaire immédiatement. Il ne peut pas vous obliger à payer les réparations, si vous ou vos invités n'avez pas causé le dommage. Faire un rapport de police est également conseillé.

## Quel type de préavis dois-je donner si je déménage?

**Si vous êtes un locataire à discrétion** (pas de bail écrit), vous devez donner au propriétaire un délai de 30 jours notifié par écrit. La période de préavis doit prendre fin à la date où le loyer est dû. Si vous et votre propriétaire êtes d'accord, vous pouvez accepter par écrit un délai de préavis plus court.

**Si vous avez un bail**, lisez-le pour savoir quel genre de préavis vous devez donner.

Si vous ne donnez pas le préavis correct, votre propriétaire peut tenter de vous facturer la période après votre déménagement. Si vous avez un bail, il peut essayer de vous facturer un loyer pour le reste de la durée du bail. Là encore, cela dépendra des conditions du bail.

Votre propriétaire peut tenter de louer à nouveau votre appartement dès qu'il a connaissance de votre déménagement. Si votre appartement est loué immédiatement, il lui sera impossible de vous facturer la période où vous étiez là et le temps qu'il a fallu pour trouver un nouveau locataire. Si, par exemple, votre loyer est de



500.00 USD par mois et que vous avez quitté les lieux le 10ème jour du mois, que votre propriétaire reprend possession de l'appartement le 15 du mois, vous devez 250.00 USD, soit la moitié d'un loyer. Votre propriétaire peut également vous facturer des frais raisonnables pour re-louer l'appartement, si vous n'avez pas donné de préavis correct.

## Quand recevrai-je mon dépôt de garantie ?

Votre propriétaire doit, soit restituer l'ensemble de votre dépôt de garantie, soit vous envoyer un courrier vous expliquant pourquoi il ne vous rembourse pas tout ou une partie de votre caution.

Il doit envoyer ce courrier à votre « dernière adresse connue ». Informez votre propriétaire de votre nouvelle adresse ou assurez-vous de faire suivre votre courrier, afin de le recevoir.

**Si vous êtes locataire à discrétion** (pas de bail écrit), votre propriétaire doit restituer votre caution ou vous envoyer le courrier dans les 21 jours suivants votre déménagement ou la restitution des clés.

**Si vous avez un bail**, vérifiez ses conditions. Si rien n'est indiqué dans le bail à ce sujet ou si le bail donne plus de 30 jours, votre propriétaire a 30 jours pour rendre la caution ou faire parvenir la lettre. Il s'agit de la limite légale.

## Que faire si mon propriétaire ne me rembourse pas ou n'envoie pas de courrier?

Si, après 21 ou 30 jours le propriétaire n'a pas envoyé de lettre ou de remboursement, vous devez suivre certaines mesures pour protéger vos droits. Les étapes à suivre sont:

- Remplissez le formulaire ci-joint, « Request for Return of Security Deposit Form », (*demande de restitution de dépôt de garantie*).
- Envoyez-le à votre ancien propriétaire.  
**Utilisez « Certified Mail, Return Receipt**

**Requested** » (*en recommandé avec accusé de réception*).

- **Gardez une photocopie du formulaire.**
- Conservez la **confirmation de réception** quand vous la recevrez par courrier.
- Attendez 7 jours (à partir de la date où il reçoit le formulaire) pour obtenir la réponse de votre propriétaire à cet avis.

**NOTEZ:** Si votre propriétaire n'a pas signé lors du premier envoi, envoyez une autre copie par courrier normal et attendez 10 jours (3 jours pour la livraison ainsi que la période de 7 jours de préavis).

## Que faire si mon propriétaire persiste à ne pas me restituer mon dépôt de garantie?

Si votre propriétaire ne rembourse pas la caution **dans le délai de sept jours** à compter de la réception de l'avis, vous pouvez:

- Engager des poursuites contre votre propriétaire au Tribunal d'Instance pour recouvrer des petites créances. (Voir la section des recouvrements de petites sommes au Tribunal d'Instance ci-dessous.)

**Ou**

- Engager un avocat privé pour prendre votre cas sur la « contingence », ce qui signifie que l'avocat ne sera payé que si vous gagnez votre cause.  
Le juge peut ordonner à votre propriétaire de payer vos frais d'avocat si le propriétaire a retenu votre caution à « tort ».

## Comment engager une procédure au Tribunal d'Instance?

Le Tribunal d'Instance du Maine dispose de tous les formulaires dont vous avez besoin pour lancer une poursuite pour recouvrement de petites créances contre votre propriétaire. Il existe aussi un livret expliquant les procédures de demandes de recouvrement de petits montants au tribunal d'Instance. Il suffit de demander au greffier les formulaires et le livret.



Le Tribunal d'instance pour le recouvrement des petites créances concerne les gens ordinaires. Si vous n'avez pas les moyens de payer les frais de demande, dites au greffier que vous souhaitez le formulaire « Application to Proceed Without Payment of Fees » (*Demande de procédure sans versement de frais*) et le formulaire « Indigency Affidavit » (*Déclaration d'indigence*).

L'employé vous remettra les formulaires à remplir. Ceux-ci demandent de fournir des renseignements financiers, pour démontrer que vous ne pouvez pas payer les frais de demande. Demandez au tribunal de vous accorder le **double** du montant de votre dépôt de garantie. La Cour peut vous accorder ce montant si elle estime que votre propriétaire a agi «illégalement» en ne renvoyant pas votre dépôt de garantie après votre envoi de la demande de restitution du dépôt de garantie. Demandez également à obtenir le remboursement de vos frais de justice.

### **Que faire si mon propriétaire envoie un courrier mais déduit un montant trop important de mon dépôt de sécurité?**

Si votre propriétaire vous envoie une lettre à temps vous informant qu'il conserve une partie ou la totalité de votre dépôt de garantie, mais que vous pensez que ce montant est trop élevé, vous pouvez toujours porter plainte contre le propriétaire au Tribunal d'Instance pour faire une demande de recouvrement de petites créances. Toutefois, vous n'obtiendrez pas forcément des dommages et intérêts doubles.

### **Si je poursuis mon propriétaire en justice, peut-il aussi me poursuivre?**

Avant de le poursuivre en justice, sachez que si vous devez de l'argent à votre propriétaire, il avancera probablement cet argument contre vous pour contrer votre demande de remboursement de la caution. Donc, si vous lui devez plus qu'il ne vous doit, une action en justice n'est peut être pas une bonne idée. D'autre part, si le propriétaire vous poursuit, vous pouvez effectuer une « demande reconventionnelle » pour obtenir la restitution de votre caution et de toute autre somme qu'il vous doit.

Vous trouverez les lois du Maine sur les dépôts de sécurité au titre 14 de « Maine Revised Statutes Annotated » (*Lois du Maine révisées et annotées*), commençant par la section 6031. Vous pouvez consulter le lien vers « Maine Statutes » sur notre site Internet: [www.ptla.org/cliented.htm](http://www.ptla.org/cliented.htm)

**NOTE IMPORTANTE:** Le statut du Maine qui établit ces règles ne s'applique pas si vous êtes locataire dans un immeuble de 5 logements ou moins et que le propriétaire y vit. Vous avez des droits semblables pour obtenir votre dépôt de garantie. Et vous pouvez avoir recours au Tribunal d'Instance pour le recouvrement de petites créances afin d'obtenir la restitution de votre caution. Mais le tribunal n'est pas tenu d'ordonner à votre propriétaire de rembourser le double du montant de la caution ainsi que le paiement de vos frais d'avocat. Au lieu de cela, le juge peut ordonner ce qu'il estime être juste, fondé sur l'entente avec votre propriétaire.

Préparé par Pine Tree Legal Assistance  
Révisé en juillet 2008



#### **Avis**

Parfois, les lois changent. Nous ne pouvons pas promettre que ces renseignements soient toujours à jour et corrects. Si la date ci-dessus n'est pas de cette année, veuillez nous appeler pour savoir s'il existe une mise à jour.

Nous fournissons ces renseignements à titre de service public. Il ne s'agit pas de conseil juridique. En vous envoyant ceci, nous n'agissons pas en tant que votre avocat. Veuillez toujours consulter un avocat si vous le pouvez, avant d'intenter une action en justice.

**REQUEST FOR RETURN OF SECURITY DEPOSIT**  
(DEMANDE DE RESTITUTION DE DÉPÔT DE GARANTIE)  
**14 M.R.S.A. §6031 et seq.**

**TO (À):** \_\_\_\_\_

**FROM (DE):** \_\_\_\_\_

**As you know, my tenancy in the house/apartment that I rented from you at:**  
(Comme vous le savez, mon bail dans la maison/appartement que vous m'avez loué à l'adresse:)

\_\_\_\_\_  
**was terminated on**  
(a pris fin le)  
\_\_\_\_\_ 20\_\_.

**As of today you have not returned:** \$ \_\_\_\_\_  
(À ce jour vous n'avez pas restitué:)  
**of my security deposit which totaled:** \$ \_\_\_\_\_  
(de mon dépôt de garantie qui s'élève à :)

**Nor have you sent me a written notice explaining why you have not returned my entire security deposit to me.**  
(Ni envoyé une note écrite expliquant pourquoi vous n'avez pas entièrement remboursé mon dépôt de garantie.)

**Therefore, in accordance with the provisions of Maine State Law at 14 M.R.S.A. §6033 and 6034, I am advising you that if a FULL REFUND of my Security Deposit is not made to me within SEVEN (7) DAYS of your receipt of this notice, I intend to bring a law suit against you to recover my Security Deposit, as well as any additional Damages, Costs and Attorneys Fees that the law allows.**  
(En conséquence, en vertu des dispositions de la loi de l'État du Maine 14 SARM § 6033 et 6034, je vous avise que si un remboursement complet de mon dépôt de garantie ne me parvient pas dans les sept (7) JOURS suivant la réception de cet avis, j'engagerai des poursuites judiciaires contre vous afin de récupérer cette caution, ainsi que tout dommage additionnel et frais d'avocat, conformément à la loi.)

**Payment should be sent to me at:** \_\_\_\_\_  
(Envoyez-moi le paiement à:) \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_ 20\_\_