

Restitution d'une garantie de loyer

Sujet: **Comptes / livrets d'épargne** Numéro de cas: **2018/03**

Le client et locataire avait demandé à la banque la restitution d'une garantie de loyer, en invoquant le fait que le contrat de bail avait pris fin plus d'une année auparavant sans que le bailleur n'ait dans l'intervalle fait valoir un droit à cet égard. La banque avait alors contacté le bailleur, qui lui avait indiqué qu'il détenait toujours des créances contre le locataire. Au vu de cette réponse, la banque avait refusé d'exécuter le versement demandé par le client. Estimant qu'il était en droit d'exiger un tel versement, le client s'est tourné vers l'Ombudsman afin que celui-ci entame une procédure de médiation. Au terme de cette procédure, la banque a finalement accepté de verser la garantie de loyer au client.

Le client avait ouvert, auprès de la banque, un compte garantie de loyer au sens de l'art. 257e du Code des obligations. Conformément à cette disposition, toute garantie de loyer doit être déposée sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire, et la banque ne peut restituer cette sûreté qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Toutefois, si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite en lien avec une créance découlant du contrat de bail, le locataire peut exiger de la banque la restitution de la sûreté en question.

Selon le client, le bail avait déjà pris fin depuis plus d'une année lorsqu'il a enjoint à la banque de lui restituer la garantie de loyer. A la suite de cette demande, la banque a contacté le bailleur, et l'avocat de celui-ci lui a interdit d'accéder à la requête du client. Il a en effet soutenu qu'un litige relatif au bail était toujours pendant, et qu'il avait introduit, au nom du bailleur, une procédure de conciliation en matière de baux et loyers auprès du tribunal compétent. La banque a dès lors refusé d'exécuter le versement demandé par le client et a renvoyé celui-ci vers le bailleur, en lui conseillant de régler le problème directement avec lui. Le client a fait remarquer, en vain, que la procédure de conciliation en question avait été introduite plus d'un an après le terme du bail seulement, et qu'il n'était nullement établi que le bailleur avait saisi d'autres voies de droit pour faire valoir une créance découlant du contrat de bail. Les parties n'ayant pas réussi à s'entendre, le client s'est finalement adressé à l'Ombudsman.

L'Ombudsman comprenait pourquoi, dans un tel cas, la banque avait informé le bailleur de la demande de restitution du client et lui avait permis de prendre position. Contrairement au client, il n'estimait pas que la garantie de loyer devait être restituée précisément un an après la fin du bail, et ce sans que la banque soit autorisée à contacter le bailleur. Néanmoins, compte tenu du caractère non équivoque de la législation à cet égard, l'Ombudsman est d'avis qu'une telle prise de contact doit avoir pour seul but de déterminer si les conditions légales autorisant une restitution sans le consentement du bailleur sont réunies. Une telle clarification devrait en outre pouvoir être effectuée rapidement. En d'autres termes, le bailleur doit être en mesure de prouver sans délai qu'il a fait valoir à l'égard du locataire, au cours de l'année qui a suivi la fin du bail, des prétentions en lien avec celui-ci. En l'espèce, l'avocat du bailleur avait certes ouvert une procédure de conciliation, mais seulement après l'échéance de ce délai d'une année. Par conséquent, même si le bailleur affirmait devoir encore recouvrer des créances impayées en lien avec le bail, le client était bel et bien en droit de réclamer la

restitution de la garantie de loyer. La banque ne pouvait donc pas refuser de procéder au versement demandé par le locataire sous prétexte que des créances en faveur du bailleur n'avaient pas encore été réglées définitivement. Au terme de la procédure de médiation, la banque s'est finalement rangée à l'avis de l'Ombudsman et a accepté de restituer la garantie de loyer au client.