

Louer un appartement à Chicago et récupérer son dépôt de garantie
Céline BOUILLAUT¹, stagiaire dans le Cabinet de Lynne R. Ostfeld, P.C.
(2013)

Vous vous êtes installés à Chicago ou dans une autre ville de l'Illinois, avez loué un appartement à un propriétaire qui tarde à vous rendre votre dépôt de garantie et vous ne savez pas quels sont vos droits ? Voilà tout ce que vous avez besoin de savoir sur le sujet.

Tout d'abord, pour ce qui est de l'Illinois, pris dans son ensemble, sachez que vous pouvez trouver la majorité des réponses à vos questions dans la Compilation des statuts de l'Illinois ("Illinois Compiled Statutes") au chapitre 765 relatif à la propriété. Les parties 710 et 715 y sont consacrées au dépôt de garantie².

Votre propriétaire conserve votre dépôt de garantie prétextant que vous avez endommagé la propriété ? Si le bailleur d'un immeuble comprenant au moins 5 appartements, a reçu de votre part un dépôt de garantie pour la location et qu'il refuse maintenant de vous le rendre au motif que cela sert de compensation pour des dommages que vous auriez infligés aux lieux, dans ce cas, il doit dans les 30 jours suivant votre départ des lieux, vous fournir (soit en vous la donnant en personne, soit en vous l'envoyant à la dernière adresse qui lui est connue, soit en vous l'envoyant par email à une adresse mail valide) une déclaration attestant des dommages causés à sa propriété avec un coût prévisionnel ou effectif des réparations pour chaque élément, et les factures ou leur photocopies pour les éléments déjà réparés. Si le propriétaire a travaillé lui-même pour réparer les dommages, il peut inclure un prix raisonnable pour son travail. Si des estimations sont données, le bailleur doit vous fournir les factures attestant des réparations ou leur photocopie dans les 30 jours suivant la date à laquelle la déclaration comprenant l'estimation des dépenses vous a été fournie. Si aucune déclaration avec les factures ou leurs copies ne parviennent au preneur (c'est-à-dire vous) comme exigé par la section 1 de la loi sur le remboursement du dépôt de garantie³, le bailleur doit vous rendre la totalité de votre dépôt de garantie dans les 45 jours suivant votre déménagement. A défaut, si un tribunal d'Instance (à Circuit Court) constate le refus du bailleur de fournir une déclaration indiquant les dommages ou constate qu'il a effectué cette déclaration de mauvaise foi et n'a pas rendu ou a refusé de rendre le montant du dépôt de garantie dû, dans le temps imparti, le bailleur pourra alors être tenu de s'acquitter du double du dépôt de garanti dû, des frais de justice et des honoraires raisonnables des avocats.

Vous vous demandez si vous avez droit à des intérêts ? La réponse se trouve, en toute logique, dans la Loi sur les intérêts des dépôts de garantie.⁴ En effet, il est indiqué dans la Section 2 de cette loi que "Le bailleur doit, dans les 30 jours suivant la fin de chaque période de location de 12 mois, verser au preneur du bail des intérêts, en liquide ou à déduire du prochain loyer dû, sauf si le locataire manque aux obligations qui lui incombent à travers le bail. Un bailleur qui ne paierait pas ou refuserait intentionnellement de payer ces intérêts, peut être tenu de verser un montant équivalent au double du montant du dépôt de garantie, aux frais de justice et honoraires raisonnables des avocats." Vous avez besoin de concret ? De chiffres ? Plus générale que la précédente, la loi sur les intérêts en Illinois⁵ stipule que "les créanciers sont autorisés à recevoir [des intérêts] à hauteur de 5% par an de l'argent qui

1 Étudiante à l'Université de Poitiers (France) dans un master II Juriste-Linguiste, programme permettant d'acquérir et/ou de consolider à la fois des connaissances juridiques et des compétences linguistiques.

2 (765 ILCS 710/) Security Deposit Return Act et (765 ILCS 715/) Security Deposit Interest Act.

3 765 ILCS 710/1 Security Deposit Return Act, Section 1.

4 765 ILCS 715/2 Security Deposit Interest Act, Section 2.

5 815 ILCS 205/1 et seq. The Illinois Interest Act

leur est dû [...] [et] en cas d'absence d'accord entre le créancier (vous) et le débiteur concernant les frais d'intérêts, moyennant un préavis écrit de 30 jours donné au débiteur, un cessionnaire ou agent du créancier peut facturer et percevoir les intérêts prévus à cette section pour le compte du créancier."

Vous louiez à Chicago et souhaitez des informations plus précises ? Ce n'est pas un problème puisque le Code municipal de Chicago consacre toute une partie aux dépôts de garantie.⁶

Ainsi, on peut y lire que le propriétaire d'un immeuble à Chicago qui a demandé et reçu un dépôt de garantie se doit de le conserver sur un compte bancaire où cette somme sera séparée de ses biens propres et générera des intérêts. Le nom et l'adresse de la banque où est conservé l'argent doivent être écrits dans le bail, ou à défaut, vous être indiqués dans les 14 jours suivant le paiement du dépôt de garantie. De même, si le propriétaire venait à changer le dépôt de garantie de banque, il devrait vous le faire savoir dans les 14 jours suivant le transfert. Par ailleurs, le propriétaire a obligation de vous fournir un reçu attestant du paiement du dépôt de garantie.

Un propriétaire qui conserverait votre dépôt de garantie pendant plus de six mois vous devrait donc des intérêts calculés à compter de la date de début du bail au taux déterminé lors de l'année d'entrée en vigueur du bail. Ce taux est déterminé chaque année par le contrôleur de la ville. A titre indicatif, le taux de 2012 était de 0.057% et celui de 2013 est de 0.023%. Pour connaître le taux d'intérêt d'un dépôt de garantie pour une année précise, rendez-vous sur le site web de la ville de Chicago, une rubrique y est consacrée⁷ et vous indiquera les taux d'intérêts depuis 2002. Ainsi, le propriétaire doit, dans les 30 jours suivant la fin d'une période de location de 12 mois, vous verser les intérêts, en liquide ou en les déduisant de votre prochain loyer.

Vous voulez savoir de quel délai dispose votre bailleur pour vous rendre votre dépôt de garantie ? Le Code municipal de Chicago donne au propriétaire 45 jours à compter de la date à laquelle vous avez quitté l'appartement ou 7 jours à compter du moment où vous avez informé le propriétaire de votre intention de mettre fin au bail pour vous rendre votre dépôt de garantie et les intérêts auxquels vous avez droit. En cas de dommages causés à l'appartement, le propriétaire a 30 jours pour vous envoyer/remettre une déclaration de dommages avec le prix des réparations prévisionnelles ou déjà effectuées. Comme indiqué plus haut, il aura à nouveau 30 jours pour vous faire parvenir les factures réelles des réparations s'il n'avait fourni précédemment que des devis.

Si le propriétaire ne se plie pas à ces dispositions, vous avez la possibilité de demander des dommages et intérêts équivalents à deux fois votre dépôt de garantie auquel s'ajouteront les intérêts. Cependant, si le propriétaire vous verse les intérêts du dépôt de garantie dans le temps imparti mais que le montant n'est pas correct, il ne sera pas tenu de vous verser des dommages et intérêts sauf si vous l'avez informé par écrit que le montant était insuffisant et que 14 jours plus tard, il ne vous a toujours pas versé le montant correct des intérêts + 50\$ ou qu'il n'a toujours pas répondu en vous donnant une explication concernant le calcul du montant.

6 Municipal Code of Chicago - Title 5 : Housing and Economic Development - Ch. 5-12 Residential Landlords and Tenants - 5-12-080 Security Deposits et 5-12-081 Interest rate on security deposits.

7 http://www.cityofchicago.org/city/en/depts/dcd/supp_info/security_depositinterestrates.html