

## Chapitre 3 – Robert déménage... sans ses meubles ?

Il y a six mois Robert, a trouvé un appartement plus intéressant. Il a donc donné dans les délais son préavis de départ à son bailleur, en lui expédiant un recommandé indiquant la date de son départ. Mais après avoir reçu en retour l'avis de réception, Robert a, pour être certain de récupérer son dépôt de garantie de deux mois de loyers versé lors de l'entrée dans les lieux; opté pour une « stratégie préventive ». Il a donc tout simplement choisi de ne pas régler ses deux derniers loyers, afin d'être plus à même de négocier les éventuelles réparations locatives lors de son départ.

Mais Robert a eu tort !

Il risque en effet

- un commandement de payer (aux frais de Robert),
- puis la saisie conservatoire de ses meubles qui le bloquera dans le logement un mois de plus,
- et une audience au tribunal où Robert déboursera, outre ses loyers et charges (pour les deux mois, plus le mois supplémentaire où ses meubles sont restés bloqués), une indemnité à son bailleur ainsi que des frais au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Car...

1 - en premier lieu, Robert a oublié que les sommes ne correspondent pas exactement :

- les deux mois de dépôt de garantie ne concernent que le loyer et non les charges ;
- le loyer a évolué au fil des ans en fonction de l'indice Insee. Or le dépôt de garantie n'est pas soumis à intérêt ou indexation, de sorte le somme déposée ne correspond plus à ce jour à la valeur de deux mois de loyers...

2 - si cependant les sommes avaient correspondu, on pourrait penser que les deux dettes s'annulent, comme le prévoit l'article 1289 du Code civil sur la compensation. Mais l'article 1291 précise que la compensation ne peut avoir lieu qu'entre deux dettes « liquides et exigibles », et le dépôt de garantie n'a ces caractéristiques qu'au départ du locataire, lorsque les comptes entre les parties ont été faits ; jusqu'à cette date, ce dépôt doit continuer de garantir l'ensemble des obligations du locataire, et ne peut donc « compenser » le loyer.

3 – Robert a signé un bail ! Le propriétaire lui a d'abord adressera donc d'abord un commandement de payer, et devant l'éventuelle inaction de Robert, obtiendra aisément une saisie conservatoire des meubles avec effet de bloquer les meubles dans le logement (car l'article 91 du décret du 31 juillet 1992 prévoit que « Les biens saisis sont indisponibles » et l'article 221 « qu'ils sont placés sous la garde du débiteur, qu'ils ne peuvent être ni aliénés, ni déplacés »)