
Le dépôt de garantie

Publié le 17/06/2014



Le montant du dépôt de garantie, son versement et sa restitution sont légalement encadrés.

Le propriétaire d'un bien immobilier peut demander le versement d'un dépôt de garantie. Ce dépôt couvre d'éventuels loyers ou charges impayés, dégradations du bien ... Le montant du dépôt de garantie, son versement et sa restitution sont légalement encadrés.

Le dépôt de garantie est-il obligatoire?

Le dépôt de garantie est facultatif. Son montant doit obligatoirement être mentionné dans le contrat de bail signé. Si le contrat de location ne fait pas mention du versement d'un dépôt de garantie, le bailleur ne peut pas exiger son versement.

Quand est-il versé ?

En général, il est versé au propriétaire lors de la signature du bail . Une autre date peut être retenue si l'entrée dans les lieux se produit plus tard. Le versement de la somme due est effectué par le locataire au propriétaire par chèque (ou par virement) à l'ordre du bailleur (ou du mandataire du bailleur si le contrat de location le prévoit).

Le dépôt de garantie peut être financé directement par le locataire ou par un tiers tel Action logement (ex 1 % Logement) avec l'avance loca-pass ou le fonds de solidarité pour le logement (FSL). Dans ce cas la somme est avancée sous forme de prêt et le locataire rembourse ensuite le montant, sans intérêts, en 36 mensualités maximum. Cette aide existe pour les baux du secteur privé ou social. L'avance loca-pass, d'un montant maximum de 500 € peut bénéficier à tout jeune de moins de 30 ans, quelque soit sa situation financière, qui signe un bail . L'aide du FSL peut bénéficier à toute personne qui signe un bail , sous condition de ressources.

Quel est le montant du dépôt de garantie ?

Le montant du dépôt de garantie doit obligatoirement être mentionné dans le contrat de bail signé. Si le contrat de location ne fait pas mention du versement d'un dépôt de garantie, le bailleur ne peut pas exiger son versement.

Son montant est libre. Il existe toutefois une limite à ne pas dépasser. Pour les logements loués vides, le dépôt de garantie ne peut pas être supérieur à 1 mois de loyer, hors charges. Pour les logements loués meublés, le dépôt de garantie ne peut pas être supérieur à deux mois de loyer pour les baux signés depuis le 27 mars 2014.

Comme le dispose l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois (exemple : trimestriellement ou semestriellement). Toutefois, si le locataire demande à payer son loyer mensuellement, le bailleur ne peut refuser. En contrepartie, le bailleur est en droit de réclamer un dépôt de garantie ne dépassant pas un mois de loyer pour les locations vides.

Peut-on demander un dépôt de garantie ainsi qu'une caution ?

Le bailleur peut cumuler le dépôt de garantie avec une caution d'une ou de plusieurs personnes physiques qui se porte(nt) garante(s) vis-à-vis de lui du règlement du loyer et des charges se rapportant au bail .

Le dépôt de garantie peut-il être révisé ?

Il est interdit de réviser le montant du dépôt de garantie que ce soit lors d'une révision du loyer, lors du renouvellement du bail . Le montant du dépôt de garantie est invariable pendant toute la durée du bail même si la durée de la location est longue ou si le bailleur réalise des travaux dans le bien loué.

Le dépôt de garantie est-il productif d'intérêts ?

Le bailleur peut utiliser le dépôt de garantie à sa guise. Si le montant du dépôt de garantie est placé par le bailleur c'est lui qui perçoit les intérêts et non le locataire qui se verra restituer la somme nominale qui lui aura versée.

Quand doit-on restituer le dépôt de garantie ?

Si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à celui signé le jour de la remise initiale des clés, il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en mains propres des clés au propriétaire. La remise peut également être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si l'état des lieux de sortie est conforme à celui signé le jour de la remise initiale des clés, le propriétaire-bailleur dispose d'un délai d'un mois (au lieu de deux) pour restituer au locataire son dépôt de garantie.

Par ailleurs, dans les immeubles en copropriété, il est nécessaire d'avoir un arrêté des comptes, ce qui justifie que le bailleur ne soit pas tenu à des intérêts de retard en cas de non respect de ce délai légal. En pratique, il est admis que le propriétaire restitue au locataire sortant 80% du dépôt de garantie dans le délai légal et le solde sans intérêt après régularisation des charges de copropriété (réponse Madrelle Sénat du 28/02/2008).

En cas de vente ou de donation du bien loué, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'aurait d'effet qu'entre vendeurs et acheteurs ou donateurs et donataires.

Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être justifiée par le propriétaire.

Et si le propriétaire est en retard ?

À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard (sauf si le locataire n'a pas communiqué au bailleur sa nouvelle adresse, ce qui constitue une obligation).

Si le bailleur n'a pas réalisé d'état des lieux de sortie, son locataire peut exiger sa rédaction via une mise en demeure. Une fois l'état des lieux de sortie effectué, il pourra rendre les clés et réclamer son dépôt de garantie.

Et si le propriétaire refuse de rembourser le dépôt de garantie ?

Si le propriétaire refuse de rembourser le dépôt de garantie, le locataire peut saisir gratuitement la commission départementale de conciliation dont dépend le logement concerné qui tentera un règlement amiable du conflit.

En cas d'échec de conciliation, les litiges relatifs aux dépôts de garantie doivent être portés devant le tribunal d'instance du lieu de situation du logement.