



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Janvier 2016

Le dépôt de garantie

Au moment de louer un logement, le propriétaire (ou l'intermédiaire telle une agence immobilière) peut demander au locataire un dépôt de garantie et/ou qu'une personne se porte caution du paiement du loyer et des charges.

Dans les faits, pour nombre de consommateurs, ces deux actes, pourtant très différents et qui n'ont pas le même objet, sont souvent confondus. Petite mise au point.

Définitions

Le dépôt de garantie est la somme exigée par le bailleur en vue de s'assurer du respect par le locataire de ses obligations (obligation de payer le loyer et les charges et obligation de maintenir l'appartement en bon état, notamment).

- Le dépôt de garantie permet au propriétaire de garder de l'argent « d'avance », en garantie, pourrait-on dire.

La caution est une tierce personne qui prend l'engagement de se substituer au locataire en cas de défaillance de ce dernier.

- Le cautionnement, c'est lorsqu'un membre de la famille ou un ami s'engage auprès du propriétaire à payer, en lieu et place du locataire, le montant du loyer et des charges au cas où ce dernier ne ferait pas face à ses obligations.

Un dépôt de garantie limité à 1 mois de loyer

Un dépôt de garantie peut être demandé par le propriétaire, mais ce n'est pas une obligation pour ce dernier d'en exiger un. En tout état de cause il ne peut pas être supérieur à 1 mois de loyer.

Un dépôt de garantie exigible qu'à l'entrée dans les lieux

Attention, ce n'est qu'à la signature du bail que le dépôt de garantie est exigible, pas avant. Pour rappel, aucune somme ne doit être versée avant l'entrée dans les lieux.

Un dépôt de garantie pas forcément versé par le locataire lui-même

A titre informatif, sachez que le dépôt de garantie peut être versé par le locataire lui-même ou par un tiers (parent, ami, etc.).

Dépôt de garantie encaissé ou non ?

C'est la question qui est souvent posée. La réponse est très claire : il peut être encaissé et même, pour le bailleur, il faut qu'il le soit. En effet, rappelons en premier lieu qu'un chèque ne peut pas être mis en encaissement après 1 an. Ainsi, s'il fallait attendre le départ du locataire pour l'encaisser, cela ne serait souvent plus possible. Le dépôt de garantie perdrait tout son intérêt. Le problème souvent rencontré dans les faits est que le dépôt de garantie, une fois encaissé par le bailleur, est considéré par lui comme lui « appartenant » donc il a du mal à vouloir le restituer. Or c'est une somme que le locataire lui transmet, « en attendant », « au cas où ».

La restitution du dépôt de garantie dépend de l'état du logement

Le dépôt de garantie a pour fonction de permettre au locataire de s'assurer du respect par le locataire de ses obligations locatives. Ainsi, s'il n'y a pas de loyers et/ou charges en retard, la restitution du dépôt de garantie sera conditionnée à l'état du logement au moment de la sortie des lieux du locataire.

2 délais de restitution en fonction de l'état des lieux de sortie

La [loi ALUR](#) a créé une distinction en fonction de l'état des lieux de sortie du logement :

- Si ce dernier est conforme à l'état des lieux d'entrée, le bailleur (propriétaire ou intermédiaire telle une agence) doit restituer le dépôt de garantie sous 1 mois après la remise des clés par le locataire.
- S'il n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée, le bailleur dispose de 2 mois pour effectuer cette restitution.

La possibilité de retenir des sommes

[La loi](#) prévoit qu'au moment de la restitution, peuvent être retenues des sommes des sommes qui pourraient être demandées au bailleur, en lieu et place du locataire. Concrètement, ce sont, par exemple, les charges locatives, des taxes locatives, etc. Il est à noter que chaque somme retenue doit être clairement justifiée. Lorsque le logement loué se situe dans une copropriété, et que les comptes n'ont pas encore été arrêtés au départ du locataire, le bailleur effectue un arrêté provisoire. Ainsi, il peut estimer une somme complémentaire qui pourrait être due par le locataire si et seulement si elle est clairement justifiée (au regard de travaux qui ont eu lieu au niveau de l'ascenseur par exemple). Il peut dans ce cas conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie. C'est au moment de l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble, et au plus tard 1 mois après, qu'il devra contacter le locataire pour lui rendre l'éventuel surplus ou exiger un complément.

Il faut savoir que, amiablement, le locataire et son bailleur peuvent, pour éviter ces calculs, convenir ensemble de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

En cas de réparations locatives et autres travaux, le dépôt de garantie permet au propriétaire de retenir les sommes relatives à ces réparations et travaux. Attention, seuls ceux qui reviennent au locataire peuvent être retenus. Ainsi, c'est sur la [liste des réparations locatives](#) (celles à la charge du locataire), que le propriétaire doit se baser pour effectuer ses retenues sur le montant du dépôt de garantie.

Exemple : le propriétaire bailleur peut retenir la somme concernant le remplacement de quelques lames de parquets qui seraient particulièrement rayées ou abîmées alors que le changement intégral d'un parquet ancien dont l'état général n'était pas bon déjà à l'entrée, ne serait pas à la charge du locataire et ne pourrait donc être retenu sur le dépôt de garantie.

Les justificatifs des sommes retenues

Lorsque la loi exige que les sommes doivent être « dûment justifiées », les tribunaux considèrent que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les travaux. Ainsi, le bailleur n'a pas à fournir de facture, et donc pas à prouver que les travaux et autres réparations ont été réalisées.

Modalité pour la restitution : la transmission de la nouvelle adresse du locataire

Pour que le bailleur puisse remettre à l'ancien locataire le dépôt de garantie (avec ou sans retenue), il lui indique, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les délais

A 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 (hors charges), pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Attention, cette majoration n'est pas due lorsque le locataire n'a pas transmis ses nouvelles coordonnées ce qui empêche le bailleur de procéder à l'envoi.

En cas de litige quant à cette restitution, il convient en premier lieu de s'adresser au bailleur en le mettant en demeure de restituer le dépôt de garantie au regard de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. En cas d'échec, sachez que la [Commission de conciliation](#) du département du lieu du logement est compétente pour aider à une résolution amiable du litige.

Pour une action en justice, c'est la juridiction de proximité qui sera compétente lorsque la somme en jeu ne dépasse pas 4000€ ; au-delà, c'est le tribunal d'instance qu'il faudra saisir.