Le dépôt de garantie dans un bail de location : comment ça marche ?

Description

Le **dépôt de garantie** dans un bail de location permet de couvrir d'éventuels manquements du locataire (loyers ou charges impayés, réalisation des réparations locatives…) au titre du bail de location.

Lors de la location d'un logement (location vide ou location meublée), le propriétaire peut exiger le versement du dépôt de garantie.

Il est généralement d'usage que le propriétaire demande le versement de ce dépôt lors de la signature du contrat de location.

Une fois que locataire quitte les lieux, c'est la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie (également accompagné de la grille de vétusté), qui permettra aux parties de déterminer quels dégâts sont imputables au locataire, et peuvent donc constituer un motif de retenue sur tout ou une partie du dépôt.

Le montant du dépôt de garanti, son versement et sa restitution dépendent de si le logement est **vide** ou **meublé**.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Précision préalable : la confusion entre la caution et le dépôt de garantie

On confond très souvent le dépôt de garantie avec la caution. **Ces deux notions ne font toutefois pas référence à la même opération juridique.**

Tant la caution que le dépôt de garantie sont mis en oeuvre pour sécuriser le propriétaire bailleur quand aux impayés de loyers, toutefois, le dépôt de garantie est un montant versé à l'avance par le locataire, tandis que le cautionnement est un acte au titre duquel une personne (la caution) se porte garant, solidaire ou non, des obligations du locataire au titre du bail de location (et notamment de l'obligation de

© 2023 LEGALPLACE SAS

payer le loyer). La caution n'a donc aucun rapport avec le dépôt de garantie. La confusion tient au faut qu'on parle souvent de "chèque de caution" qui peut éventuellement être encaissé par le propriétaire.

Le dépôt de garantie pour la location vide

Le contrat de location non meublée (à usage de résidence principale), appelé **bail de logement d'habitation non meublé**, est un contrat utilisé pour la location d'un logement non meublé à usage d'habitation pour la résidence principale.

Le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie par le locataire. Ce dépôt n'excédera pas un montant égal à **un mois de loyer hors charges**. Ce dépôt de garantie devra être restitué au locataire en fin de contrat s'il a respecté l'ensemble de ses obligations. Dans le cas contraire, il pourra être conservé par le bailleur à titre d'indemnité.

Montant du dépôt de garantie

Dans le cas où le bailleur exige le versement d'un dépôt de garantie, son montant doit obligatoirement figurer au sein du contrat de bail. **Il ne peut pas être supérieur à 1 mois de loyer, hors charges.**

Attention ! Aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois (loyer payé trimestriellement par exemple).

Cependant, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, le propriétaire peut exiger un dépôt de garantie.

À noter : le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Versement du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie doit être versé au propriétaire **au moment de la signature du bail.** Ce versement peut être réalisé :

- directement par le locataire ;
- ou via un tiers comme Action logement (ex 1 % Logement) avec l'avance loca-pass ou le fonds de solidarité pour le logement (FSL) avec l'aide pour financer le

© 2023 LEGALPLACE SAS

dépôt de garantie.

Dans le cas d'un versement en espèces, le locataire est encouragé à demander au propriétaire, par tous moyens, **un reçu** spécifiant que la somme remise l'est au titre du dépôt de garantie.

Restitution du dépôt de garantie au locataire

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de :

- **1 mois,** si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ;
- **2 mois,** si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

Le délai de restitution du dépôt de garantie démarre à partir du **jour de la restitution des clés** par le locataire qui peut les remettre :

- en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l'agent immobilier) ;
- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À noter : si les clefs ont été remises et 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.

Retenue sur le dépôt de garantie

Il est important de noter que **toute retenue sur le dépôt de garantie doit être explicitement justifiée par le bailleur.** Par ailleurs, les conditions de retenue sur le dépôt de garantie sont variables selon que le logement est situé en copropriété ou non.

Dans le cas d'un logement individuel, et quelle que soit la date de signature du contrat de location, la loi permet au propriétaire de déduire du dépôt de garantie les sommes lui restant dues, par exemple en raison de :

- impayés de loyers,
- impayés de charges,
- travaux locatifs,
- dégradations.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le cas échéant, le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de **documents** tels que :

- état des lieux d'entrée et de sortie,
- photos,
- constat d'huissier,
- factures,
- devis,
- lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

Dans le cas d'un logement situé en copropriété, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire. Le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Tout document est susceptible de justifier cette provision, notamment :

- état des lieux d'entrée et de sortie,
- photos,
- constat d'huissier,
- factures,
- devis,
- lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

La régularisation définitive et la restitution du solde (déduit des sommes restant dues au bailleur) doivent être faites **dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.**

À noter : rien n'empêche toutefois les parties de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de la copropriété.

Recours et intérêts de retard

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai imparti, le locataire doit **mettre en demeure** le propriétaire de restituer le dépôt de garantie par lettre recommandée avec avis de réception.

Le locataire a la possibilité de saisir la **Commission départementale de conciliation dont dépend le logement concerné** lorsque propriétaire refuse de rembourser le dépôt de garantie.

En cas d'échec de la conciliation, les litiges relatifs au dépôt de garantie doivent être

© 2023 LEGALPLACE SAS

portés devant le tribunal d'instance.

Attention ! Dans un cas de restitution tardive de dépôt de garantie, **des intérêts de retard sont dus au locataire.** En effet, à défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie dû au locataire est majoré d'une somme égale à **10 % du loyer mensuel** (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

Toutefois, cette majoration ne s'applique pas si le retard est provoqué par le fait que le locataire n'a pas transmis au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

Le dépôt de garantie pour la location meublée

Le contrat de location meublée est un contrat utilisé pour la location d'un logement meublé à usage d'habitation pour la résidence principale.

Le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie par le locataire. La somme ne pourra pas excéder un montant égal à **2 mois de loyer hors charges**.

Si toutes les obligations sont respectées, le dépôt de garantie devra être restitué au locataire. Si ce n'est pas le cas, le bailleur pourra conserver la somme à titre d'indemnité.

Une comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie permettra de savoir si des dommages ont été causés par le locataire durant la location (hors usure normale, selon la grille de vétusté notamment) entraînant ainsi une **retenue totale ou partielle du dépôt de garantie** qui a été versé lors de la signature du contrat.

Montant du dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie pour la location meublée **dépendra de si le bail de location a été signé avant ou après le 27 mars 2014**.

Cas d'un bail signé avant le 27 mars 2014

Dans le cas où le bail de location a été signé avant le 27 mars 2014, le montant du dépôt de garantie est **libre**. Le délai de restitution peut quant à lui peut être **d'un ou 2 mois**, voire davantage selon ce qui est prévu au sein du contrat de bail.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Cas d'un bail signé après le 27 mars 2014

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 27 mars 2014 est venue lisser les différence entre le régime du bail d'habitation vide ou meublé. En effet, depuis le 27 mars 2014, les conditions entourant le montant du dépôt de garantie sont les mêmes pour le logement vide que pour le logement meublé.

Ainsi, si le bailleur exige le versement d'un dépôt de garantie, son montant doit obligatoirement figurer au sein du contrat de bail. **Il ne peut pas être supérieur à 2 mois de loyer, hors charges.**

Aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois (loyer payé trimestriellement par exemple). Toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, le propriétaire peut exiger un dépôt de garantie.

Versement du dépôt de garantie

Les conditions entourant le versement du dépôt de garantie sont les mêmes pour le logement vide que pour le logement meublé. Ainsi, le dépôt de garantie doit être versé au propriétaire **au moment de la signature du bail**, directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers, c'est-à-dire :

- soit par Action logement (ex 1 % Logement) sous forme d'une avance loca-pass,
- soit par le fonds de solidarité pour le logement (FSL) lorsque le locataire a fait une demande d'aide pour financer le dépôt de garantie.

En cas de versement en espèces, le locataire est fortement encouragé à demander au propriétaire, par tous moyens, un **reçu** spécifiant que la somme remise l'est au titre du dépôt de garantie.

Le délai de restitution du dépôt de garantie

Comme pour le bail d'habitation non-meublé, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- **1 mois,** si l’état des lieux de sortie est conforme à l’état des lieux d’entrée ;
- **2 mois,** si l’état des lieux de sortie révèle des différences avec l’état des lieux d’entrée.

Le délai s’apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre, au choix :

- en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l’agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

Retenue sur le dépôt de garantie

Toute retenue sur le dépôt de garantie doit être impérativement justifiée par le bailleur. Les conditions de retenue sur le dépôt de garantie sont variables selon que le logement est situé en copropriété ou non.

Dans le cas du logement individuel, le bailleur peut retenir les sommes lui restant dues sur le montant du dépôt de garantie notamment :

- impayés de loyers,
- impayés de charges,
- dégradations.

En cas de contestation de la part du locataire, il devra toutefois être en mesure de justifier la retenue effectuée par tout moyen de preuve :

- état des lieux d’entrée et de sortie,
- photos,
- constat d’huissier,
- factures,
- devis,
- lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

Dans le cas d’un logement situé dans un immeuble en copropriété, la retenue sur le dépôt de garantie s’effectue dans les même conditions.

Toutefois, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu’à l’arrêté annuel des comptes de l’immeuble.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Tout document est susceptible de justifier cette provision, notamment :

- état des lieux d'entrée et de sortie,
- photos,
- constat d'huissier,
- factures,
- devis,
- lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

La régularisation définitive et la restitution du solde (déduction faite des sommes restant dues au bailleur) doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitives des comptes de l'immeuble.

Rien n'empêche toutefois les parties de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de la copropriété.

Recours

Deux méthodes de recours sont possibles : le recours à l'amiable et le recours contentieux.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai imparti, le locataire doit **mettre en demeure** le propriétaire de restituer le dépôt de garantie par lettre recommandée avec avis de réception. Mais si le propriétaire refuse de rembourser le dépôt de garantie malgré cette démarche, le locataire peut saisir la **Commission départementale de conciliation** dont dépend le logement concerné.

En cas d'échec de conciliation, ou si les parties ne souhaitent pas s'adresser à la commission, le recours au juge est possible. Dans le cas d'un recours contentieux, les litiges relatifs à un dépôt de garantie doivent être portés devant le tribunal d'instance de l'adresse du logement.

Intérêts de retard

Comme pour le bail de location non-meublé, en cas de restitution tardive de dépôt de garantie, **des intérêts de retard sont dus au locataire.** En effet, à défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie reversé au locataire est majoré de **10 % du loyer mensuel** (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Toutefois, cette majoration ne s’applique pas si le retard est provoqué par le fait que le locataire n’a pas transmis au bailleur l’adresse de son nouveau domicile.

© 2023 LEGALPLACE SAS