



# Le dépôt de garantie

Mise à jour en septembre 2017

*Parmi les garanties demandées au moment de louer un logement, figure le dépôt d'une somme d'argent destinée à être restituée à la fin du bail : c'est le dépôt de garantie. La confusion est fréquente entre le dépôt de garantie couramment désignée comme « caution » et le cautionnement des dettes locatives. Tous deux sont des mécanismes de sûreté au bénéfice du bailleur mais leur régime juridique est différent. Si le choix de demander ou non un dépôt de garantie relève de la liberté du bailleur, cette garantie fait l'objet d'une réglementation lorsqu'elle est demandée.*

*Quelle est la différence entre ces notions ? Quels sont vos droits et obligations sur le dépôt de garantie ? Que faire en cas de litige ? Petite mise au point à l'aide de notre **fiche technique** accompagnée d'un visuel résumant **l'essentiel** ainsi que des **modèles de courrier**.*

<b>1. Fiche technique</b> .....	<b>2</b>
1. Définitions.....	2
2. Que garantit ce dépôt ? .....	2
3. Le dépôt de garantie est-il obligatoire ? .....	3
4. Quel est le montant du dépôt de garantie ? .....	3
5. Le dépôt de garantie doit-il être encaissé ou non ?.....	4
6. À quel moment doit-il être versé ?.....	4
7. Quels sont les aides au versement du dépôt de garantie ?.....	4
8. Les sommes retenues doivent-elles être justifiées par le bailleur ? .....	5
9. La restitution du dépôt de garantie.....	5
10. Quels sont les recours en cas de litige ?.....	6
11. Une alternative au dépôt de garantie : la garantie autonome .....	8
<b>2. L'essentiel</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Modèles de courrier</b> .....	<b>10</b>
1. Modèle 1 : Mise en demeure de restituer.....	10
2. Modèle 2 : Mise en demeure de restituer.....	11
3. Modèle 3 : Courrier de saisine de la CDC.....	12

## 1. Fiche technique

### 1. Définitions

---

**Le dépôt de garantie** est une somme d'argent destinée à garantir les éventuelles défaillances du locataire quant à ses obligations à l'égard du bailleur. Il permet au bailleur de garder de l'argent « d'avance », à titre de garantie. Ainsi, sous certaines réserves, le bailleur pourra déduire de ce dépôt, toutes les sommes éventuelles dues par le locataire.

**Le cautionnement** est l'acte par lequel une personne, la caution, s'engage envers le créancier à satisfaire aux obligations du débiteur s'il n'y satisfait pas lui-même. Contrairement au dépôt de garantie, ce n'est plus une somme d'argent qui tient lieu de garantie mais une personne et son patrimoine.

Pour le cas du cautionnement des dettes locatives, la caution qui est généralement un membre de la famille ou un proche, s'engage auprès du bailleur à payer, en lieu et place du locataire, le montant du loyer, des charges et des dégradations au cas où ce dernier n'exécute pas ses obligations.

### 2. Que garantit ce dépôt ?

---

Le dépôt de garantie couvre toutes les dettes locatives du locataire, c'est-à-dire celles qui sont nées du contrat de bail. Le bailleur pourra notamment déduire du dépôt :

- Le loyer et les charges impayées ;
- Les frais de remise en état et de réparations locatives causées par des dégradations imputables au locataire ;
- La taxe d'habitation ainsi que les autres charges récupérables.

Toutefois, certaines sommes sont exclues de la garantie couverte par ce dépôt, comme par exemple :

- Les frais de remise en état et de réparations locatives causés par la vétusté, c'est-à-dire l'usure liée au temps ou à un usage normal ;
- Certains frais engagés par le bailleur pour le recouvrement des impayés ;

-Les pénalités prévues au contrat en cas de paiement tardif des loyers (clause pénale).

**Bon à savoir** : Comme son nom l'indique, le dépôt de garantie est une garantie et non un paiement. Le versement de ce dépôt ne dispense pas le locataire du paiement de son loyer ou de son obligation d'entretien du logement. En pratique, sauf accord du bailleur, le dépôt de garantie ne remplace pas automatiquement le paiement des derniers mois de loyer.

### **3. Le dépôt de garantie est-il obligatoire ?**

Cette garantie n'a rien d'obligatoire et relève du **libre choix du bailleur**. Si rien n'est prévu au contrat, alors le locataire n'a rien à verser et le risque d'impayé ou de dégradation est assumé par le bailleur qui dispose cependant de recours judiciaires pour se faire payer. Mais en pratique, la majorité des contrats de bail prévoit le versement de cette somme.

Si le loyer est payable d'avance pour une durée supérieure à deux mois, aucun dépôt de garantie ne peut être demandé. Enfin, si le versement d'un dépôt de garantie est prévu dans le bail, aucune somme d'argent ne peut être demandée en plus lors de l'entrée dans les lieux.

### **4. Quel est le montant du dépôt de garantie ?**

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu dans le contrat de location, son montant doit obligatoirement y figurer.

Le montant dépend du régime de votre contrat de location :

-**1 mois de loyer** : Il ne peut être supérieur à un mois pour une location vide.

-**2 mois de loyers** : Il ne peut être supérieur à 2 mois de loyers hors charges pour une location meublée signée après le 27 mars 2014, pour certains logements HLM non conventionnés ainsi que pour certains logements conventionnés hors secteur social.

-**Montant libre** : Le montant du dépôt est librement fixé par le bailleur pour les locations meublées signées avant le 27 mars 2014.

Pendant toute la durée de la location, le montant du dépôt de garantie est fixe : il ne peut ni être révisé ni produire d'intérêts en faveur du locataire. En

revanche, rien n'empêche le bailleur de faire fructifier cette somme, sous réserve de la sauvegarder afin de la restituer en fin de bail.

## **5. Le dépôt de garantie doit-il être 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 qu'un chèque ne peut pas être mis en encaissement après 1 an et 8 jours. Ainsi, s'il fallait attendre le départ du locataire pour l'encaisser, cela ne serait souvent plus possible. Le dépôt de garantie perdrait alors tout son intérêt. De même, l'encaissement du chèque permet au bailleur de s'assurer que la provision est suffisante et disponible. Toutefois, cette somme reste une garantie et ne peut donc pas être utilisée par le bailleur en l'absence de manquement à ses obligations locatives par le locataire.

Le problème souvent rencontré dans les faits est que ce dépôt, une fois encaissé par le bailleur, est considéré par lui comme lui appartenant. Or, en l'absence d'inexécution du locataire, le dépôt de garantie a vocation à être intégralement restitué.

## **6. À quel moment doit-il être versé ?**

---

Ce n'est qu'à la signature du bail que le dépôt de garantie est exigible, pas avant. Le dépôt de garantie est donc versé lors de l'entrée des lieux. Pour rappel, aucune somme ne doit être versée avant l'entrée dans les lieux. Ce versement peut être effectué par le locataire lui-même ou par un tiers (parent, ami, organisme, etc.).

Le versement s'effectue généralement par chèque mais peut se faire en espèce, auquel cas le locataire devra demander à son bailleur un reçu attestant de la remise d'argent et de son affectation au titre du dépôt de garantie.

## **7. Quels sont les aides au versement du dépôt de garantie ?**

---

Il existe deux types d'aides publiques pour le versement du dépôt de garantie :

**-L'avance loca-pass** : C'est un prêt à taux zéro qui permet le paiement du dépôt de garantie pour la résidence principale du locataire. Cette aide s'adresse à tout salarié ainsi qu'aux personnes de moins de 30 ans sous certaines conditions. D'un montant maximal de



500€, la demande doit être effectuée au plus tard 2 mois après l'entrée dans les lieux auprès d'un organisme d'Action logement. Enfin, il existe des règles de non-cumul avec d'autres aides accordées dans le cadre de ce dispositif.

Pour consulter les modalités d'attribution : <https://www.actionlogement.fr/l-avance-loca-pass>

Pour effectuer sa demande : <https://www2.actionlogement.fr/demande-locapass>

-**Le fonds solidarité logement** (FSL): Ce fonds accorde plusieurs aides au locataire en difficulté parmi lesquelles on retrouve le dépôt de garantie. Il existe un FSL par département. Les conditions d'attribution, basées sur certaines ressources sont déterminées par chaque FSL dans leur règlement intérieur. La demande doit être adressée à la CAF ou aux services régionaux.

Pour en savoir plus, consultez le site de votre Conseil général ou de la CAF de votre département.

## **8. Les sommes retenues doivent-elles être justifiées par le bailleur ?**

---

La justification est la condition impérative pour que le bailleur puisse retenir une somme sur le dépôt de garantie. Aucune évaluation forfaitaire ne peut être effectuée, chaque somme retenue doit être dûment justifiée par tout document (facture, devis, état des lieux, photos, constat d'huissier, etc.). Si le bailleur n'apporte pas de justification, la somme est alors indûment retenue et le locataire pourra en exiger la restitution.

Attention, dans un logement situé dans une copropriété, le bailleur pourra également prélever 20% du dépôt au titre d'une provision sur charges qu'il devra régulariser après l'approbation annuelle des comptes (voir point 9).

## **9. La restitution du dépôt de garantie**

---

- **À quel moment doit-il être restitué?**

Le dépôt de garantie doit vous être restitué à la fin du bail dans certains délais impératifs au-delà desquelles le bailleur pourra être sanctionné. Le point de départ de ces délais débute à la restitution des clés au bailleur en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception. Le locataire doit

impérativement indiquer sa nouvelle adresse à son bailleur lors de cette remise à défaut de quoi il ne pourra pas appliquer la majoration pour retard de restitution.

- **Quels sont les délais de restitution ?**

Pour un logement vide ou meublé, s'il n'y a pas de loyers ou de charges en retard, le délai de restitution dépend de l'état du logement constaté lors de l'état des lieux de sortie :

-Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le bailleur a un mois pour restituer ;

-Si des dégradations sont constatées, le bailleur dispose d'un délai de restitution de deux mois.

Pour une location dans une copropriété, le bailleur peut retenir 20% du dépôt de garantie en procédant à un arrêté des comptes provisoires. Il a la possibilité de conserver cette somme jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble et devra la restituer dans le délai d'un mois à compter de l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Mais ce n'est qu'une possibilité offerte au bailleur et les parties peuvent solder immédiatement leurs comptes.

Cette provision devra être justifiée par tout document (état des lieux, factures, devis, photos, etc.).

- **Par qui doit-il être restitué?**

Il incombe normalement au bailleur ou à son représentant de restituer le dépôt. Mais cette obligation est transférée au nouveau bailleur en cas de changement ou aux héritiers en cas de décès.

- **Que faire si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les délais ?**

À défaut de restitution dans les délais prévus et si le locataire a indiqué ses nouvelles coordonnées, le dépôt de garantie restant dû est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel hors charges pour chaque période mensuelle commencée en retard.

## **10. Quels sont les recours en cas de litige ?**

Il peut arriver que le bailleur refuse de restituer tout ou partie du montant du dépôt ou encore que le locataire conteste la somme retenue et l'état des

lieux. Dans ces situations, bailleur et locataire disposent bien sûr de recours judiciaires mais il existe également des moyens amiables de résoudre votre litige, sans recourir au tribunal. Au préalable, il sera nécessaire d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception enjoignant l'autre partie de s'exécuter. Les parties peuvent aussi faire précéder cette mise en demeure par un courrier informel rappelant son cocontractant à ses obligations, ce qui permet dans bien des cas de résoudre la situation. Si la situation conflictuelle persiste, l'une ou l'autre des parties peut agir en se fondant sur :

- **Les recours amiables :**

- La conciliation du juge ou du conciliateur de justice : dans le cadre d'une procédure devant les tribunaux, les parties peuvent demander une conciliation. Si elles parviennent à s'entendre, la conciliation sera ratifiée par le juge et aura la force obligatoire d'un jugement. Si elles ne parviennent à aucun accord, la voie judiciaire reste ouverte.

- La conciliation d'une commission départementale de conciliation : Cet organisme composé paritairement de représentants des locataires et de représentant des bailleurs est compétent pour les litiges liés au dépôt de garantie. La procédure est gratuite et facultative.

De la même façon que le juge ou le conciliateur de justice, la commission va tenter de concilier les parties. En cas d'issue positive, les parties signeront l'acte de conciliation qui mettra fin au litige. Dans le cas contraire, la commission rendra un avis qui pourra être utilisé dans le cadre d'un procès.

La commission compétente est celle du département du lieu du logement loué. Vous devrez saisir la commission sans délai s'agissant du dépôt de garantie, par courrier recommandé avec avis de réception (voir modèle de courrier 3).

- **Les recours contentieux :**

- L'injonction de payer : Cette procédure permet d'obtenir une décision du juge que vous devrez faire exécuter par un huissier pour recouvrer vos créances. La procédure est introduite par requête adressée au greffe de la juridiction compétente. Le recouvrement n'aboutira que si la partie adverse n'a pas de motifs d'opposition valables. Devant le tribunal d'instance, Il s'agit d'une procédure orale et sans représentation obligatoire par un avocat, qui peut être introduite par l'envoi d'un formulaire CERFA : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1465>

- Le procès : Dernier recours, la compétence du tribunal est déterminée par la localisation du logement. Depuis la suppression des juridictions de proximité au 1er juillet 2017, c'est désormais le tribunal

d'instance qui a compétence exclusive pour trancher des litiges relatifs au dépôt de garantie. La procédure est orale et sans représentation obligatoire par un avocat.

## **11. Une alternative au dépôt de garantie : la garantie autonome**

---

La garantie autonome est l'engagement par lequel une personne, le garant, s'oblige à verser une somme d'argent en considération d'une obligation souscrite par un tiers. Le garant ne s'engage pas à se substituer au locataire en cas de défaillance mais uniquement à payer une somme d'argent à la demande du bailleur.

Les parties choisissent librement les modalités de la garantie parmi lesquelles on peut citer :

- La garantie à première demande : Le garant devra payer à première demande du créancier,
- La garantie sur demande justifiée : Le créancier devra justifier sa demande afin d'obtenir paiement du garant ;
- La garantie sur demande documentée : Ici le créancier devra accompagner sa demande de paiement de certains documents.

Dans le cadre d'un contrat de bail, cette garantie peut uniquement remplacer le dépôt de garantie et ne peut pas être utilisée pour garantir d'autres obligations du preneur.

Elle peut s'avérer utile pour le locataire qui ne dispose pas des fonds pour le versement du dépôt de garantie mais bien plus risquée pour son garant. Tandis que la caution pourrait disposer de moyens de refuser le paiement, le garant autonome ne pourra pas opposer au créancier un motif pour refuser de payer (hors les cas d'abus ou de fraude manifestes), son engagement étant autonome par rapport à l'obligation garantie à la différence du cautionnement qui en est l'accessoire.

Si vous décidez d'opter pour cette garantie, attention également à sa rédaction car en cas de contentieux, le juge peut requalifier cet engagement en acte de caution. Vous devrez faire apparaître clairement la volonté de payer une somme d'argent déterminée ou déterminable et ce, de manière autonome, c'est-à-dire indépendamment de l'obligation principale garantie.

# L'ESSENTIEL SUR LE DÉPÔT DE GARANTIE



À ne pas confondre avec la caution, le dépôt de garantie est une somme d'argent affectée en garantie de l'exécution des obligations du locataire.

## 2. L'essentiel

### 1 IL EST OBLIGATOIRE S'IL EST PRÉVU DANS LE CONTRAT DE BAIL

- « Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire (...) » Loi 6 juillet 1989, art. 22
- « Le contrat de location est établi par écrit (...) »  
Le contrat de location précise : (...)  
10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu. (...) »  
Loi 6 juillet 1989, art.3



### 2 SON MONTANT EST PLAFONNÉ

- Jusqu'à 1 mois de loyer H.C pour les locations vides :  
« Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu (...) il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. (...) » Loi 6 juillet 1989, art. 22
- Jusqu'à 2 mois de loyer H.C pour les locations meublées :  
« (...) le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal. (...) » Loi 6 juillet 1989, art. 25-6



### 3 IL EST VERSÉ À LA SIGNATURE ET RESTITUÉ À LA REMISE DES CLÉS

- « Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. (...) »  
Il est restitué (...) à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire (...) » Loi 6 juillet 1989, art. 22



### 4 DES AIDES AU VERSEMENT DU DÉPÔT EXISTENT

- L'avance Loca-pass : <https://www.actionlogement.fr/l-avance-loca-pass>
- Le Fonds solidarité logement : <https://www.caf.fr/ma-caf>



### 5 TOUTE SOMME RETENUE SUR LE DÉPÔT DOIT ÊTRE JUSTIFIÉE

- « (...) Il est restitué (...) déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées (...) » Loi 6 juillet 1989, art. 22



### 6 IL EXISTE DES DÉLAIS DE RESTITUTION

- 1 mois en l'absence de dégradations
- 2 mois dans les autres cas  
« (...) Il est restitué dans un délai maximal de deux mois (...) »  
Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée (...) » Loi 6 juillet 1989, art. 22



### 7 UNE MAJORATION DE 10% EN CAS DE DÉPASSEMENT DES 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 en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile (...) » Loi 6 juillet 1989, art. 22



### 8 LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION POUR VOS LITIGES

- Pour éviter le recours au juge, vous pouvez saisir la commission du lieu du logement qui tentera de parvenir à un accord à défaut de quoi le recours au tribunal d'instance est possible.  
Consultez notre "Modèle 4" pour saisir la commission.



### 3. Modèles de courrier

#### 1. Modèle 1 : Mise en demeure de restituer

---

Nom du ou des locataire(s)

Coordonnées

Nom bailleur

Adresse bailleur

A lieu, le date,

Objet : demande de restitution du mon dépôt de garantie

Madame, Monsieur,

Je vous ai donné congé pour le logement situé (adresse) par courrier en date du (date). J'occupais ce logement au titre d'un contrat de bail signé le (date), qui avait donné lieu à un dépôt de garantie de (somme en euros).

Au terme de ce bail, un état des lieux a été dressé accompagné de la remise des clés.

L'article 22 de la loi du 6 Juillet 1989 prévoit un délai de restitution maximal de 2 mois à compter de la remise des clés pour rendre le dépôt de garantie ou son reliquat et rajoute que, ce délai passé, la somme versée est majorée d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Or, à ce jour, soit x mois après le délai maximal vous ne m'avez toujours pas restitué le montant du dépôt de garantie.

Je vous mets donc en demeure, par la présente, de me restituer dans les plus brefs délais, la somme de (somme en euros), assortie des intérêts dus jusqu'au jour du paiement. A défaut, j'emploierai toutes voies de droit aux fins d'obtenir satisfaction.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Signature

## 2. Modèle 2 : Mise en demeure de restituer

---

Identité(s) et coordonnées locataire(s)

Identité et coordonnées bailleur

Lieu, le (date),

Objet : demande de restitution de mon/notre dépôt de garantie

Madame, Monsieur,

Je/nous vous ai donné congé pour le logement situé (adresse du logement) par courrier en date du (date du courrier). J'/nous occupais ce logement au titre d'un contrat de bail signé le (date), qui avait donné lieu à un dépôt de garantie de (somme en euros).

Au terme de ce bail, un état des lieux du logement a été dressé le (date) qui s'est révélé identique à celui établi à mon/notre entrée dans votre logement et les clés vous ont été remises.

L'article 22 de la Loi du 6 Juillet 1989 modifié par la Loi relative à la consommation du 24 Mars 2014, prévoit un délai de restitution maximal d'un mois à compter de la remise des clés en cas d'état des lieux de sortie identique à l'état des lieux à l'entrée pour rendre le dépôt de garantie. En outre, il est prévu que, ce délai passé, la somme versée est majorée d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Or, à ce jour, soit (x jours/mois) après le délai maximal, vous ne m'/nous avez toujours pas restitué le montant du dépôt de garantie.

Je/nous vous mets/mettons donc en demeure, par la présente, de me/nous restituer dans les plus brefs délais, la somme de (somme en euros), assortie des intérêts dus jusqu'au jour du paiement.

A défaut, j'/nous emploierai/emploirons toutes voies de droit aux fins d'obtenir satisfaction.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes/nos sentiments distingués.

Signature(s)

### 3. Modèle 3 : Courrier de saisine de la CDC

---

Identité(s) et coordonnées locataire(s)

Identité et coordonnées bailleur

Lieu, le (date),

Objet : Saisine de la commission

Madame, Monsieur,

Suivant contrat en date du [date], je suis [locataire/bailleur] du logement situé [adresse].

Je suis actuellement en désaccord avec mon [locataire/bailleur] pour les faits suivants : [objet du litige].

C'est pourquoi j'ai l'honneur de saisir votre commission à fin de conciliation.

Les coordonnées de mon [locataire/bailleur] sont : [Nom, prénom et adresse du locataire ou du bailleur].

Vous trouverez également en double exemplaire les pièces relatives au présent litige :

[Liste des pièces justificatives : contrat de location, état des lieux, courriers, photos, etc.]

Dans l'attente de votre convocation, je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires et vous prie de bien vouloir agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature(s)



La Fédération nationale Familles de France est une association loi 1901 reconnue d'utilité publique et agréée comme organisation nationale des consommateurs. <http://www.familles-de-france.org/>



<https://twitter.com/Familles2France>



<https://www.facebook.com/lienfamillesdefrance/>