

Dépôt de garantie dans un contrat de location vide

Mise à jour le 27.03.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie pour couvrir d'éventuels manquements du locataire (loyers ou charges impayés, réalisation des réparations locatives...).

Le montant du dépôt de garanti, son versement et sa restitution sont encadrés par la loi.

Montant

Versement

Délai de restitution

Retenue sur dépôt de garantie

Recours en cas de rétention abusive du dépôt de garantie

Intérêts de retard

Où s'adresser ?

Références

Montant

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 1 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.

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

Versement

Le dépôt de garantie doit être versé au propriétaire au moment de la signature du bail :

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 dépôt de garantie.

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

Délai de restitution

Le délai de restitution du dépôt de garantie varie selon la date de signature du contrat de bail.

Bail signé avant le 27 mars 2014

Si le bail a été signé avant le 27 mars 2014, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la restitution des clefs par le locataire.

Bail signé depuis le 27 mars 2014

Si le bail a été signé depuis le 27 mars 2014, 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 s'apprécie à compter 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),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Retenue sur dépôt de garantie

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

Cas général

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 :

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

Dans ce cas, 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,

En poursuivant votre navigation sans modifier vos paramètres de cookies, vous acceptez l'utilisation des cookies. Pour gérer et modifier ces paramètres, [cliquez ici](#)

photos,
constat d'huissier,
factures,
devis,
lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

Cas particulier : bail signé en copropriété après le 27 mars 2014

Si le logement est situé dans un immeuble en copropriété et que le bail a été signé depuis le 27 mars 2014, 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 étre faites dans le mois qui suit l'approbation définitive 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 en cas de rétention abusive du dépôt de garantie

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.

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, les litiges relatifs au dépôt de garantie doivent être portés devant le **juge de proximité** jusqu'à **4 000 €** (au-delà de ce montant, le **tribunal d'instance** est compétent).

Intérêts de retard

En cas de restitution tardive du dépôt de garantie, des intérêts de retard sont dus au locataire. Le taux applicable varie selon la date de signature du bail.

Bail signé avant le 27 mars 2014

À défaut de restitution dans le délai de 2 mois, le montant du dépôt de garantie produit des intérêts au taux légal.

Bail signé depuis le 27 mars 2014

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.

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.

Où s'adresser ?**3939 Allô Service Public**

Pour un complément d'information

Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Pour un complément d'information

Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Commission départementale de conciliation

En cas de litige portant sur le dépôt de garantie (conciliation)

Service-public.fr

Tribunal d'instance (TI)

En cas de litige sur un dépôt de garantie de plus de 4000 €

Ministère en charge de la justice

Juge de proximité

En cas de litige sur un dépôt de garantie d'un montant de 4000 € maximum

Ministère en charge de la justice

En poursuivant votre navigation sans modifier vos paramètres de cookies, vous acceptez l'utilisation des cookies. Pour gérer et modifier ces paramètres, [cliquez ici](#)

Références

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : article 3 : Obligation de faire figurer le montant du dépôt de garantie au sein du contrat de bail

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : article 22 : Réglementation applicable au dépôt de garantie

Code de l'organisation judiciaire : article R231-4 : Compétence du juge de proximité