

LE DÉPÔT DE GARANTIE EN 10 QUESTIONS

Fiche pratique J 129

Date de publication : **27/05/2016** - Logement/immobilier



Pour le locataire, le dépôt de garantie, souvent appelé improprement « caution », est une dépense supplémentaire en début de location. Pour le bailleur, c'est une garantie qui peut, selon les situations, s'avérer limitée. Et en fin de location, il peut représenter un sujet de discordance entre les deux ?

Les règles régissant le dépôt de garantie en matière locative sont fixées par les [articles 22](#) (location vide) et [25-6](#) (location meublée) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiés par la [loi n°2014-366 du 24 mars 2014](#), dite loi ALUR.

Cette fiche pratique de l'Institut national de la consommation présente les principales problématiques qui peuvent se poser au locataire comme au bailleur en matière de dépôt de garantie.

Application dans le temps des dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 modifiées par la loi ALUR

Principe : les dispositions de l'article 22 relatives au dépôt de garantie s'appliquent à tous les contrats de location pour les logements vides comme pour les logements meublés (bail en cours, nouveau bail ou faisant l'objet d'un renouvellement).

Exception : concernant les locations meublées, le premier alinéa de l'article 22 relatif au montant du dépôt de garantie ne s'applique qu'aux nouveaux baux ou à ceux faisant l'objet d'un renouvellement depuis le 8 août 2015. En effet, avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le montant des dépôts de garantie en location meublée était libre. Il est désormais limité à deux mois de loyer en principal ().

Sommaire :

- 1 - [A quoi sert le dépôt de garantie ? Est-il obligatoire ?](#)
- 2 - [Quel est son montant ?](#)
- 3 - [Où trouver des aides pour le financer ?](#)
- 4 - [Le bailleur peut-il exiger d'autres garanties ?](#)
- 5 - [Que devient le dépôt de garantie pendant la location ?](#)
- 6 - [Le locataire peut-il demander des intérêts sur la somme versée ?](#)
- 7 - [Quand le dépôt de garantie doit-il être restitué ?](#)
- 8 - [Quelles sommes le bailleur peut-il retenir sur le dépôt de garantie ?](#)

9 - Quelles sont les modalités de restitution du dépôt de garantie ?

10 - Lorsque le bailleur refuse de restituer tout ou partie du dépôt, que faire ?

1 - A QUOI SERT LE DEPÔT DE GARANTIE ? EST-IL OBLIGATOIRE ?

C'est une garantie

Comme son nom l'indique, c'est une garantie. Le dépôt de garantie sert donc à garantir le bailleur contre les défaillances du locataire : impayés de loyer et de charges, défaut d'entretien des équipements, restitution du logement en mauvais état en fin de location, etc. Ce dépôt doit conserver cette nature de garantie jusqu'au dernier jour de la location. Le locataire qui s'abstient de payer le dernier mois de loyer, sous prétexte que le bailleur en détient déjà le montant, se met dans son tort. Si le bailleur l'assignait en paiement de dettes quelconques, le locataire pourrait être condamné à payer les frais de procédure.

Il n'est pas obligatoire

Le dépôt de garantie n'est pas obligatoire. Il l'est seulement s'il "est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire (...)" (article 22, alinéa 1 de la loi 89).

2 - QUEL EST SON MONTANT ?

Le dépôt de garantie représente **un mois de loyer** en principal, c'est-à-dire hors charges (article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Il peut représenter jusqu'à **deux mois de loyer** hors charges, si la location porte sur :

- un logement loué meublé (article 25-6 de la loi de 1989) ;
- un logement HLM non conventionné dont le loyer est payable en fin de mois (article 75 de la loi du 1er septembre 1948) ;
- un logement conventionné (APL) hors secteur social (article 15 de la convention type annexée à l'article R. 353-90 du code de la construction et de l'habitation).

Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé si le loyer est payable d'avance et pour une durée supérieure à deux mois (par trimestre, par exemple).

3 - OU TROUVER DES AIDES POUR FINANCER LE DEPOT DE GARANTIE ?

Même réduit à un mois de loyer, le dépôt de garantie est un débours qui s'ajoute au loyer d'avance généralement demandé et, souvent, aux frais d'agence. Le locataire peut donc se faire aider. Voici les deux principales aides mises à sa disposition.

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Les aides des fonds de solidarité pour le logement (FSL) sont réservées aux personnes en difficulté. Leurs conditions d'attribution sont fixées au niveau du département, il est donc nécessaire de se renseigner auprès des services sociaux de la mairie ou de la caisse d'allocations familiales (CAF).

L'Avance-loca pass®

Le dépôt de garantie peut être couvert en tout ou partie par l'Avance-loca pass®.

Ce sont les dispositions des articles L. 313-3 et R. 313-19-1 du code de la construction et de l'habitation, modifiées par la loi ALUR du 24 mars 2014, qui encadrent ce dispositif. Ainsi, les prêts à taux nul ou à taux réduit peuvent être accordés à "des personnes physiques, en fonction, le cas échéant, de leur activité ou leurs ressources, pour financer leur dépôt de garantie leur permettant l'accès à un logement locatif" (point IV de l'article R. 313-19-1).

Cette avance, accordée essentiellement pour la résidence principale du locataire, est financée via un prêt à taux zéro et remboursée par le versement de mensualités. Les seules conditions sont un plafonnement à hauteur de 500 €, une mensualité minimale de 20 € et une limite d'un mois de loyer.

Pour plus de détails :

- sur les conditions d'attribution de l'Avance-loca pass® : prendre contact avec un des organismes dont la liste est publiée sur le site www.actionlogement.fr et de consulter la [fiche pratique](#) d'Action-Logement.
- sur le FSL : consulter le [décret n°2005-212 du 2 mars 2005](#) relatif aux fonds de solidarité pour le logement.
- fiche pratique de l'INC - "[Bénéficiaire d'aides pour payer son loyer](#)" (juillet 2014).

4 - LE BAILLEUR PEUT-IL EXIGER D'AUTRES GARANTIES ?

Sous la forme d'une somme d'argent ?

Non. Le dépôt de garantie est censé couvrir tous les risques liés à la location et aucun autre dépôt ne peut être demandé, par exemple, pour garantie de la carte magnétique d'accès à l'immeuble. Pour qu'il n'y ait pas le moindre doute sur ce point, la loi du 6 juillet 1989 ajoute que, si le contrat de location prévoit le versement d'autres sommes d'argent, la clause est nulle ([article 4, point o](#)).

Sous la forme du cautionnement d'une personne ?

Oui. Le bailleur peut exiger qu'une personne (parent, employeur, ami, etc.) se porte caution pour le locataire et paie à sa place en cas de défaillance. Mais si le bailleur a souscrit une assurance pour les impayés de loyer ou toute autre forme de garantie telle qu'une garantie des risques locatifs (GRL), il ne peut pas demander un tel cautionnement sauf si le locataire est étudiant ou apprenti ([article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989](#)). Pour en savoir plus sur la GRL : voir le site de service-public.fr et le site grl.fr

Sous la forme d'une somme bloquée à la banque ?

L'ancienne version de l'[article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989](#) interdisait clairement au bailleur, via une liste de pièces justificatives, de demander, en préalable à l'établissement du contrat de location, un chèque de réservation de logement. La loi ALUR a modifié cet article en inversant la liste des pièces justificatives. Désormais, il s'agit d'une liste de pièces que le bailleur peut demander au candidat à la location et à sa caution. Le chèque de réservation ou la possibilité de bloquer une somme à la banque n'est pas prévu. Pour retrouver cette liste, consulter le [décret n°2015-1437](#) du 5 novembre 2015. Pour en savoir plus : [Contrat de location : quelles sont les pièces justificatives que le locataire doit fournir ?](#).

Sous la forme d'une autre garantie ?

Oui. Il existe depuis le 1er février 2016 et seulement pour les baux du parc privé signés à partir de cette date, une nouvelle garantie nommée "La garantie Visale". C'est une caution accordée au locataire par [Action logement](#) qui permet de prendre en charge, en cas d'impayés, le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale. Le principe est le suivant : les sommes sont avancées au bailleur par Action Logement puis remboursées par le locataire. A titre d'information, le cumul avec l'Avance-loca pass®, qui permet de financer le dépôt de garantie lors de la signature du bail, est possible.

Pour en savoir plus : consulter le site visale.fr

5 - LE DÉPÔT DE GARANTIE PENDANT LA LOCATION

Le bailleur peut-il utiliser le dépôt de garantie pendant la location ?

Oui, le bailleur peut utiliser à sa guise le dépôt de garantie pendant toute la durée de la location, le dépenser ou le placer pour en tirer profit. Sa seule obligation est, en l'absence de litige, d'en restituer le montant au locataire en fin de location.

Le dépôt de garantie peut-il être révisé en cours de location ?

Non, le dépôt de garantie reste fixe pendant toute la durée de la location. Il ne peut donc pas être réajusté au moment de la révision annuelle, ni même lors du ou des renouvellements du contrat. Très rapidement, son montant ne sera plus égal à ce qu'il représentait au départ mais rien n'empêche le bailleur de placer cette somme afin qu'elle conserve sa valeur.

6 - LE LOCATAIRE PEUT-IL DEMANDER DES INTERÊTS SUR LA SOMME VERSEE ?

Pendant la durée de la location, non : c'est la contrepartie du fait que le dépôt reste fixe pendant toute la location.

A la sortie, oui : si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les deux mois, il est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

7 - QUAND LE DEPÔT DE GARANTIE DOIT-IL ETRE RESTITUE ?

Dès que possible, bien sûr, à compter de la remise des clés au bailleur ou à son mandataire, en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu.

Le délai maximal de restitution varie :

- 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 n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée.

Pour information, le locataire doit indiquer au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Délai de restitution pour les immeubles en copropriété

La loi accorde au bailleur un délai à compter de la restitution des clés pour faire les comptes. Ce délai n'est pas toujours suffisant pour connaître avec précision les sommes dont le locataire est redevable. En pratique, pour les locations dans des immeubles en copropriété, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et il peut conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Il faut en plus que cette somme retenue soit dûment justifiée. La régularisation et les restitutions qui en découlent, s'il y a lieu, doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

8 - QUELLES SOMMES LE BAILLEUR PEUT-IL RETENIR SUR LE DEPÔT DE GARANTIE ?

Le dépôt de garantie est restitué déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Ces sommes sont de deux sortes, soit des celles dont le locataire est redevable au titre de la location, soit celles dont le bailleur pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

Sommes dont le locataire est redevable au titre de la location

Tout d'abord, les **loyers impayés** (loyer principal et provision pour charges) et, en particulier, les loyers correspondant à la durée du préavis (1 ou 3 mois), même si le locataire a déjà quitté les lieux, sauf dans deux cas : si c'est le bailleur qui a donné congé, ou s'il a reloué ou fait occuper le logement avant la fin du préavis. Ensuite, les **frais engagés** pour la remise en état du logement. Enfin, le **solde** des réparations locatives.

Ces sommes ne peuvent être retenues qu'à condition qu'elles soient justifiées : factures, devis, état des lieux, constat d'huissier de justice. Elle sont tenues à la disposition des locataires, et non évaluées forfaitairement. La Cour de cassation a rappelé ce principe en indiquant qu'il incombe au bailleur de justifier des sommes lui restant dues venant en déduction du montant du dépôt de garantie qu'il est tenu de restituer au locataire au départ des lieux loués de celui-ci (Cass. Civ. 3, 15 février 2012, numéro de pourvoi : 11-13014).

Réparations locatives ou vétusté ?

Pour rappel, le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par vétusté (article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

Le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale donne une **définition** précise de la vétusté comme étant "l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement". Ainsi, à partir du 1er juin 2016, toutes les parties au contrat de location pourront donc convenir d'appliquer une grille de vétusté dès la signature du bail.

En résumé, le propriétaire-bailleur n'est donc pas en droit de retenir des sommes sur le dépôt de garantie si les réparations nécessaires sont occasionnées uniquement par vétusté.

Sur ce point, la Cour de cassation a d'ailleurs rappelé que "le preneur n'est tenu qu'aux réparations locatives rendues nécessaires par les dégradations intervenues pendant la location" et qu'il n'est pas caractérisé dans cette affaire que le jaunissement des peintures ait été dû à un usage anormal ou illicite de la chose louée (Cass. civ. 3, 20 mai 2014, numéro de pourvoi : 13-13901).

Sommes dont le bailleur pourrait être tenu au lieu et place du locataire

Il s'agit essentiellement de la taxe d'habitation. Un mois avant la date prévue pour le déménagement, le bailleur est en droit de demander au locataire qu'il lui communique la quittance de sa taxe d'habitation.

En revanche, le bailleur n'est pas en droit de retenir :

- les frais qu'il a dû engager pour recouvrer des loyers impayés ;
- des amendes et pénalités contractuelles pour paiement tardif (article 4 de la loi 1989).

9 - QUELLES SONT LES MODALITES DE RESTITUTION DU DEPÔT DE GARANTIE ?

Qui doit restituer le dépôt de garantie ?

A priori, c'est le bailleur ayant reçu le dépôt de garantie qui doit le rembourser, mais la question se pose lorsque :

- le dépôt a été versé dans les mains d'un intermédiaire (gérant) qui n'est plus chargé de la gestion au moment du départ du locataire. C'est alors le bailleur pour le compte de qui agissait le gérant qui devra rembourser le locataire, même s'il soutient que ce dépôt ne lui a pas été reversé par le gérant ;
- le bailleur d'origine est décédé : l'obligation de restituer pèse alors sur ses héritiers ;
- l'appartement a été vendu, ou donné, en cours de location : c'est le nouveau bailleur qui doit rendre le dépôt de garantie (article 22, dernier alinéa de la loi du 6 juillet 1989).

A qui le dépôt de garantie doit-il être restitué ?

En règle générale, le bailleur doit restituer le dépôt de garantie au locataire présent lors de l'état des lieux de sortie. Lorsqu'il s'agit d'une colocation, il n'est pas rare qu'un des colocataires donne son congé avant le ou les autres. Le dépôt de garantie ne doit être rendu qu'à la restitution des lieux. C'est donc au(x) colocataire(s) poursuivant la location que le partant fera cette demande.

En cas de transfert de bail à la suite du décès du locataire

Le dépôt doit-il alors être remboursé aux héritiers du locataire décédé ou, en fin de bail, au bénéficiaire du transfert (conjoint, ascendant, descendant, partenaire) ? Les tribunaux n'ont pas tranché et les avis divergent, mais une réponse ministérielle opte pour le remboursement au bénéficiaire du transfert.

En cas de dépôt de garantie versé par un tiers

Il se peut que le dépôt de garantie soit versé par un tiers, notamment par le fonds de solidarité pour le logement (FSL), sauf stipulation expresse dans le contrat de location, le dépôt doit être à priori, remboursé au locataire.

Sur ce point, un arrêt de 2013 a permis de trancher la question du dépôt de garantie versé par le FSL. En effet, dans cette affaire, le tribunal d'instance de Menton, avait rejeté la demande de la locataire qui tendait à la restitution du dépôt de garantie versé, à son entrée dans les lieux, par le Fonds de solidarité pour le logement. Le tribunal estimait que la locataire ne pouvait solliciter le remboursement de cette somme qui n'avait pas été payée par elle-même. La Cour de cassation a en décidé autrement en décidant que "sauf stipulation expresse contraire, le locataire a qualité pour agir en restitution du dépôt de garantie versé en exécution de son contrat de bail" (Cass. civ. 3, 23 avril 2013, [numéro de pourvoi 12-14592](#)).

10 - LORSQUE LE BAILLEUR REFUSE DE RESTITUER TOUT OU PARTIE DU DÉPÔT, QUE FAIRE ?

Si le bailleur n'a pas restitué le dépôt de garantie dans le délai légal (voir [point 7](#)), avant d'aller plus loin, le locataire devra le **mettre en demeure** de respecter son obligation, de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par courrier électronique.

Plusieurs moyens légaux s'offrent alors à lui :

- **Saisir la commission départementale de conciliation (CDC)**. Cette commission, qui siège dans chaque département, est composée en nombre égal de représentants d'organisations de locataires et de bailleurs nommés par le préfet. Lorsqu'elle est saisie d'un litige relevant de sa compétence ; c'est le cas des litiges relatifs à l'état du logement et au dépôt de garantie, elle tente de concilier les parties et rédige alors un document de conciliation qui sera signé par les intéressés. À défaut, elle rendra un avis sur le litige, qui pourra être produit en justice si une procédure est engagée.
- **Obtenir une ordonnance d'"injonction de payer"**. Formulaire CERFA disponible sur le site formulaires.modernisation.gouv.fr. Il faut pour cela adresser une requête à la juridiction de proximité (jusqu'à 4 000 €), auprès du tribunal d'instance du lieu de la location. Cette procédure simplifiée n'est toutefois envisageable que si le bailleur ne retient le dépôt que par négligence ou malveillance. En effet, s'il considère qu'il a des raisons valables d'en retenir tout ou partie, il fera opposition et la procédure repartira à zéro. Autrement dit, que l'obligation de restituer soit incontestable.
- **Tenter une conciliation**, si l'on estime qu'une discussion libre dans le bureau du juge, ou du conciliateur de justice si le juge lui a délégué la mission, peut déboucher sur un accord. Dans ce cas, les parties demanderont au juge d'en dresser procès-verbal et ledit accord aura la force d'un véritable jugement. Mais la tentative de conciliation peut également se solder par un échec et, alors, le juge n'interviendra pas pour trancher le différend.
- **Demander la convocation du bailleur devant la juridiction de proximité** : c'est le procès "classique". L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal compétent est celui dont dépend géographiquement le logement concerné. Le bailleur peut être convoqué via une assignation délivrée par un huissier de justice. Si la demande est inférieure ou égale à 4 000 €, vous pouvez recourir à la déclaration au greffe (voir la fiche pratique INC, "[La déclaration au greffe](#)"). Si le dépôt de garantie est supérieur à 4 000 €, le tribunal d'instance sera compétent.

Mise à jour par Laurine CARACCHIOLI,
Juriste à l'Institut National de la Consommation