



Le dépôt de garantie en matière de bail d'habitation

publié le **26/02/2015**, vu **3501 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le dépôt de garantie a vocation à garantir le paiement du loyer mais également l'ensemble des dettes que le locataire peut contracter à l'égard du bailleur au cours de l'exécution du contrat, notamment les dépenses pour la remise en état du logement après le départ du locataire.

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur et le locataire peuvent convenir d'un dépôt de garantie *«pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. 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.»*

Le dépôt de garantie a vocation à garantir le paiement du loyer mais également l'ensemble des dettes que le locataire peut contracter à l'égard du bailleur au cours de l'exécution du contrat, notamment les dépenses pour la remise en état du logement après le départ du locataire.

Aux termes de l'article 22 alinéa 1, le dépôt de garantie est plafonné à un mois de loyer hors charges.

Il est important de préciser que le montant du dépôt de garantie ne pourra jamais être révisé au cours du contrat ou lors de son renouvellement.

De plus, les juges ont considéré que le bailleur a l'obligation de sauvegarder le dépôt de garantie jusqu'au terme du contrat de bail (cour d'appel de Laon, 6 mars 1995) : le bailleur ne peut donc pas disposer librement de cette somme.

De même, le locataire ne pourra retenir le loyer afin de récupérer indirectement le montant du dépôt (cour d'appel de Lyon, 17 octobre 1995). La pratique consistant pour le locataire à ne pas payer son dernier mois de loyer avant la date de son congé est fermement condamné.

L'article 22 alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que la restitution du dépôt de garantie par le bailleur interviendra lors de la libération effective du local sous un délai de 2 mois.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, si le contrat de bail a été conclu après le 27 mars 2014, alors le délai de restitution du dépôt sera de 1 mois dès lors que l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

A défaut de restitution du dépôt de garantie, la loi prévoit une sanction du bailleur :

- Si le contrat de bail a été conclu avant le 27 mars 2014, le montant de la garantie sera majoré d'intérêts de retard au taux légal.
- Si le contrat de bail a été conclu après le 27 mars 2014, alors le bailleur devra payer une

pénalité égale à 10% du montant du loyer mensuel hors charges par mois de retard.

En cas de loyers ou de charges impayées, ou si le bailleur doit faire face à des frais de remise en état, celui-ci peut alors retenir ces différentes sommes sur le montant de la garantie.

Le bailleur devra justifier précisément chaque somme qu'il retient sur le dépôt de garantie du locataire.

Inversement, par un arrêt en date du 29 novembre 2006, la Cour de cassation a considéré que si le bailleur est débiteur du locataire alors le montant du dépôt de garantie remboursé peut être augmenté de ces sommes.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com