



# Le dépôt de garantie dans le contrat de bail

Fiche pratique publié le **20/06/2021**, vu **755 fois**, Auteur : [Maître Gauthier LECOCQ](#)

**Vous devez signer prochainement un contrat de bail ? Votre propriétaire/bailleur vous réclame le règlement d'un dépôt de garantie (classiquement appelé « caution ») en complément du premier loyer ?**

Vous trouverez ci-après tous les renseignements concernant les modalités du dépôt de garantie pour vous permettre d'être éclairé sur l'ensemble de vos droits et obligations.

## **I- Quelle est la définition du dépôt de garantie ?**

Le dépôt de garantie a pour objet de garantir l'exécution des obligations locatives par le locataire, à savoir le paiement de ses loyers et ses charges, ainsi que l'entretien et les réparations qui lui incombent.

Les règles régissant le dépôt de garantie en matière locative sont prévues aux dispositions des articles 22 s'agissant des logements loués non meublés et 25-6 s'agissant des logements loués meublés de la **loi n°89-462 du 6 juillet 1989**.

Ces dispositions ont ultérieurement été modifiées par la **loi n°2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR).

## **II- Comment s'opère le versement du dépôt de garantie par le locataire ?**

Si le contrat de bail prévoit le versement d'un dépôt de garantie, ce dernier ne peut pas être supérieur à **un mois de loyer en principal** (hors charges).

Lorsque le locataire signe le contrat de bail, il doit simultanément verser le dépôt de garantie soit directement au bailleur, soit à son intermédiaire (ex : un agent immobilier).

**Attention !** Dans l'hypothèse particulière où le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois, aucun dépôt de garantie ne peut être sollicité par le bailleur.

Dans cette hypothèse, ce dernier peut toutefois retrouver sa faculté d'exiger un dépôt de garantie si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer (le paiement mensuel étant de droit lorsque le locataire en fait la demande).

En tout état de cause, le bailleur reste libre d'utiliser à sa guise le dépôt de garantie pendant toute la durée de la location : il peut en effet décider d'encaisser ou non le chèque de dépôt de garantie.

Il incombe uniquement à celui-ci d'en restituer le montant au locataire à la fin de la location du bien.

### III- Comment s'opère la restitution du dépôt de garantie par le propriétaire ?

À l'issue du contrat de bail, le bailleur dispose d'un délai de :

- **1 mois** à compter de la remise des clés pour le restituer, déduction faite des sommes dues par le locataire, si l'état des lieux de sortie est **conforme** à l'état des lieux d'entrée ;

- **2 mois** à compter de la remise des clés pour le restituer, déduction faite des sommes dues par le locataire, si l'état des lieux de sortie **n'est pas conforme** à l'état des lieux d'entrée.

En cas de co-titularité du contrat de bail, le bailleur et les locataires peuvent prévoir dans le contrat de bail que le dépôt de garantie sera restitué à parts égales entre chaque co-preneur ou intégralement à l'un d'entre eux ou encore selon d'autres modalités de restitution.

**Attention !** Il est important pour le locataire d'indiquer au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, **l'adresse de son nouveau domicile**.

À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Cependant, ladite majoration ne sera pas due en cas de défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais légaux en raison de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile

Par ailleurs, le dépôt de garantie peut être restitué déduction faite, éventuellement, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, à moins qu'elles ne soient dûment justifiées.

Il s'agit plus précisément des loyers impayés, des frais engagés pour la remise en état du logement et du solde des réparations locatives.

Ces sommes ne peuvent être retenues qu'à condition qu'elles soient dûment justifiées par la production de factures, la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, d'attestations de témoins, ou encore d'un constat d'huissier.

### IV- Que faire en l'absence de restitution du dépôt de garantie ?

Si le bailleur n'a pas restitué le dépôt de garantie dans le délai légal, il devra être **impérativement** mis en demeure par le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de réponse ou en cas de réponse négative, le locataire dispose de plusieurs méthodes de résolution de son litige :

- Saisir la **Commission Départementale de Conciliation (CDC)** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception : son rôle est de tenter de concilier les parties afin de résoudre le litige. En cas d'accord, le locataire et le bailleur signent un document de conciliation, le recours au juge n'est alors plus possible. En l'absence d'accord, la Commission doit émettre dans un délai de 2 mois un avis qu'elle adresse aux parties par lettre simple.

- saisir un **Conciliateur de justice** : cette procédure est obligatoire pour pouvoir ensuite éventuellement saisir le juge civil. En cas d'échec de la conciliation, le locataire peut alors engager une action judiciaire.

- engager une **procédure d'injonction de payer** : il s'agit d'une procédure simplifiée non contradictoire. Si la juridiction fait droit à la demande du locataire, celle-ci rendra une ordonnance laquelle devra être signifiée au bailleur par un huissier de justice. A compter de la date de signification, le bailleur dispose d'un **délaï de 30 jours** afin de s'opposer à cette ordonnance. À défaut d'opposition par le bailleur dans ce délai, le locataire peut demander l'apposition de la formule exécutoire sur l'ordonnance d'injonction. **Attention !** L'ordonnance portant injonction de payer est **non avenue** si elle n'a pas été signifiée dans les six mois de sa date.

- engager une **action devant le Juge des Contentieux de la Protection** : si le montant du dépôt de garantie ne dépasse pas 5.000 €, le locataire peut saisir le **Juge des Contentieux de la Protection** près le Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel se trouve le bien immobilier (article L.213-4-4 du Code de l'organisation judiciaire).

**Vous rencontrez des difficultés s'agissant du dépôt ou de la restitution du dépôt de garantie ? Le Cabinet BARISEEL-LECOCQ & ASSOCIÉS demeure à votre entière disposition par téléphone ou par courriel pour convenir d'un rendez-vous**

Article rédigé par :

**Maître Gauthier LECOCQ**

*Avocat Fondateur Associé*

**Cabinet d'avocats BARISEEL-LECOCQ & ASSOCIÉS**

*AARPI Inter-Barreaux inscrite au Barreau de Paris*

—

**Cabinet de Paris**

110, rue la Boétie – 75008 Paris

Toque A0506

**Cabinet de Bobigny**

11, rue Carency – 93000 Bobigny

Toque P182

**Tél. :** +33 (0)6 73 55 95 46

**Mail :** [contact@grbl-avocats.com](mailto:contact@grbl-avocats.com)