



Tout savoir sur le dépôt de garantie

Fiche pratique publié le 14/08/2022, vu 2127 fois, Auteur : [Gestion locative](#)

Cet article répond à toutes vos questions sur le dépôt de garantie. Pour plus de précisions, vous pouvez consulter notre site Internet : <https://www.loximmo.com/depot-de-garantie/> ou visionner notre vidéo : https://youtu.be/Op_0YTNFoBk

Qu'est ce que le [dépôt de garantie](#) ?

Le [dépôt de garantie](#) constitue :

- pour le locataire, une somme d'argent importante à déboursier dès l'entrée dans son nouveau logement, à la quelle s'ajoutent le premier loyer avec ses charges et les éventuels frais d'[agence immobilière](#).
- pour le bailleur, une garantie qui le protège contre les éventuelles défaillances de son locataire ([impayés de loyers](#) , dégradations du logement etc.).

Est-il obligatoire ?

Le [dépôt de garantie](#) n'est pas une obligation légale. En revanche, il devient une obligation contractuelle lorsque les parties au contrat de location (bailleur et locataire) choisissent d'insérer une clause prévoyant le versement d'un [dépôt de garantie](#).

Le [dépôt de garantie](#) est toutefois interdit :

- dans le cadre d'un [bail mobilité](#) ;
- lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

Quel est son montant ?

Le montant du [dépôt de garantie](#) doit impérativement être précisé dans le contrat de location.

Il est librement fixé par les parties mais ne peut dépasser :

- Un mois de loyer (hors charges) pour les logements loués vides ;
- Deux mois de loyer (hors charges) pour les logements loués meublés

Le montant du [dépôt de garantie](#) reste fixe pendant toute la durée du contrat de location, c'est-à-dire que :

- Le bailleur ne peut pas demander la réévaluation du montant du [dépôt de garantie](#) durant le bail (y compris lors de la révision annuelle du loyer) ;
- Le locataire ne peut pas demander des intérêts sur la somme versé au titre du [dépôt de garantie](#).

Quand doit-il être versé ?

Le [dépôt de garantie](#) doit être versé au moment de la signature du contrat de location.

A défaut de versement, le bailleur peut demander la résiliation du contrat de location en présence d'une clause résolutoire. La clause résolutoire prendra effet que deux mois après un commandement de payer délivré par huissier de justice demeuré infructueux. Passé ce délai, le bailleur pourra saisir le juge compétent afin que ce dernier constate la résiliation du bail, condamne le locataire au paiement, et ordonne son expulsion.

Quel est le montant restitué ?

En principe, le [dépôt de garantie](#) doit être restitué au locataire dans son intégralité.

En revanche, il peut être restitué que partiellement lorsque celui-ci est amputé de retenues et/ou de provision.

Une retenue est une somme que le bailleur conserve définitivement à son profit, au titre de sommes restant dues (ex : impayés de loyers, frais liés aux réparations incombant au locataire etc.) et/ou de sommes dont il pourrait être tenu au lieu et place du locataire (ex : taxe d'habitation non réglée par le locataire).

Chaque retenue doit être justifiée par la remise au locataire de documents (ex : états des lieux d'entrée et de sortie, photos, devis ou factures etc.).

Une provision est une somme que le bailleur conserve jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble, lorsque le bien est soumis au régime de la copropriété et que les charges sont récupérables. La provision doit être fixée à l'appui de justificatifs. Elle ne peut pas dépasser 20% du montant du [dépôt de garantie](#). Une fois que les comptes de l'immeuble sont approuvés définitivement, et après régularisation des charges, le propriétaire bailleur dispose d'un mois pour

restituer le solde au locataire (déduction faites des éventuelles retenues).

Quand doit-il être restitué ?

Le délai de restitution court à compter de la remise des clefs par le locataire et ne peut dépasser :

- Un mois, si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ;
- Deux mois, si l'état des lieux de sortie est non conforme.

En cas de restitution tardive, le bailleur doit verser une majoration d'une somme égale à 10% du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé sauf si le défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

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

Si le bailleur ne restitue pas le [dépôt de garantie](#) dans le délai imparti, le locataire doit le mettre en demeure de respecter son obligation par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de réponse, une procédure de conciliation doit être engagée avec l'aide de la commission départementale de conciliation (CDC) ou d'un conciliateur de justice. La procédure de conciliation est gratuite pour le locataire et le bailleur.

Si cette procédure de conciliation échoue, le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire doit être saisi dans un délai de 3 ans à partir du jour où le [dépôt de garantie](#) aurait dû être versé.

Le bailleur peut-il exiger d'autres garanties ?

Le bailleur ne peut pas réclamer une somme d'argent en guise de garantie autre que le [dépôt de garantie](#) lui-même. Si une telle clause est insérée dans le contrat de location (ex : clause pénale), celle-ci est nulle.

En revanche, le bailleur peut, en sus du versement du [dépôt de garantie](#),

- souscrire une assurance [Garantie des loyers impayés](#) (GLI)
- exiger un cautionnement : une personne (parent, employeur, ami etc.) se porte caution pour le locataire et paie à sa place en cas de défaillance.
- exiger la garantie Visale lorsque le locataire remplit les conditions d'obtention.

Pour plus de précisions, [cliquez ici](#).

Vous pouvez également visionner notre vidéo : [Tout savoir sur le dépôt de garantie !](#)

A lire aussi : [La garantie des loyers impayés](#)

Cet article vous a été proposé par LOXIMMO, agence de [gestion locative à Lyon](#).

TEXTES DE REFERENCE

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs

- Article 3 : Dépôt de garantie facultatif
- Article 4 : aucune somme d'argent autre que le dépôt de garantie ne peut être réclamée
- Article 7-1 : Prescription par 3 ans pour toutes actions dérivant du bail
- Article 22 : Régime du dépôt de garantie pour un logement vide
- Article 22-1 : Cumul possible du dépôt de garantie avec un cautionnement, cumul impossible du cautionnement avec une assurance
- Article 25-6 : Régime du dépôt de garantie pour un logement meublé
- Articles 25-13 et 25-17 : Dépôt de garantie interdit pour un bail mobilité

Article 750-1 du code de procédure civile : tentative de conciliation obligatoire pour un litige inférieur ou égal à 5000 euros