

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Dépôt de garantie dans un bail d'habitation

À quoi sert le dépôt de garantie et est-il obligatoire ? Dans certains cas, le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie pour couvrir les éventuels futurs manquements du locataire à ses obligations (impayé de loyer ou de charges, absence de réparations locatives...). Ces règles dépendent du bail d'habitation signé : bail d'un logement vide ou bail d'un logement meublé.

Location immobilière : contrat de location (bail)

Quel est le montant du dépôt de garantie ?

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut réclamer un dépôt de garantie dans certains cas seulement :

Le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie à la signature du bail.

Le montant du dépôt de garantie ne doit pas dépasser 1 mois de loyer (hors charges), et il doit être indiqué dans le bail.

Le propriétaire ne peut pas augmenter le montant du dépôt de garantie en cours de bail, ni au renouvellement du bail.

Le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie à la signature du bail.

Le montant du dépôt de garantie ne doit pas dépasser 1 mois de loyer (hors charges), et il doit être indiqué dans le bail.

Le propriétaire ne peut pas augmenter le montant du dépôt de garantie en cours de bail, ni au renouvellement du bail.

Le propriétaire a interdiction de réclamer un dépôt de garantie.

Quand verser le dépôt de garantie au propriétaire ?

Au moment de la signature du bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière si elle gère la location) peut recevoir le versement du dépôt de garantie :

Soit directement du locataire

Soit d'un organisme auquel le locataire a fait appel, comme Action logement pour l'avance Loca-Pass, ou le fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Lorsque le locataire verse en espèces le dépôt de garantie, il peut exiger que le propriétaire lui donne un reçu qui prouve que la somme remise correspond au montant du dépôt de garantie.

Lorsque le locataire paie par chèque le dépôt de garantie, le propriétaire doit l'encaisser.

À noter

Au moment de la signature du bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut recevoir du locataire le paiement du loyer, du dépôt de garantie et des frais d'agence immobilière liés à la mise en location (état des lieux, visite du logement...). Mais obliger le locataire à verser d'autres sommes pour obtenir la signature du bail est interdit, même si cette obligation est prévue par une des clauses du bail.

Qui doit rendre le dépôt de garantie au locataire ?

C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de rendre le dépôt de garantie au locataire.

Lorsque le logement est vendu ou cédé gratuitement à un nouveau propriétaire durant le bail, c'est ce nouveau propriétaire qui doit rendre le dépôt de garantie au locataire.

En cas de changement d'agence immobilière en cours de bail, c'est à la nouvelle agence immobilière de rendre le dépôt de garantie.

Quand rendre le dépôt de garantie au locataire ?

Les règles sont différentes selon que l'état des lieux de sortie est ou non conforme à l'état des lieux d'entrée :

Délai

En fin de bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit rendre le dépôt de garantie **dans un délai maximum de 1 mois**.

Le délai commence à partir du jour où le locataire rend les clés du logement par l'un des moyens suivants :

Soit en mains propres

Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Le montant rendu au locataire peut être inférieur au montant versé par le locataire, **à cause de retenues ou de provision**.

À noter

Lors de la remise des clés, le locataire indique au propriétaire (ou à l'agence immobilière) ses nouvelles coordonnées (nouvelle adresse, RIB).

Retenues

Une retenue est une somme que le propriétaire peut de garder.

Cette somme peut correspondre à un montant restant dû par le locataire au propriétaire. Par exemple, il peut s'agir d'un impayé de loyers ou de charges, de frais liés à des dégradations ou à des travaux locatifs non faits.

En cas de retenue, le propriétaire doit remettre au locataire des documents justificatifs. Par exemple, il peut s'agir des documents suivants : états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat fait par un commissaire de justice (anciennement constat d'huissier de justice), factures ou devis de travaux, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse...

Le locataire peut contester les retenues. Il peut s'aider du modèle de lettre suivant :

Provision

Le propriétaire doit faire un arrêté des comptes de charges provisoire. Il peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Le montant de la provision doit être fixé à l'appui de documents justificatifs. Il ne doit pas dépasser 20 % du montant du dépôt de garantie.

Dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble, le propriétaire doit faire la régularisation définitive des comptes de charges et rendre le solde au locataire.

À savoir

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de l'immeuble.

- Locataire : contester la facture des travaux de remise en état de son ancien logement

Délai

En fin de bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit rendre le dépôt de garantie **dans un délai maximum de 2 mois**.

Le délai commence à partir du jour où le locataire rend les clés du logement par l'un des moyens suivants :

Soit en mains propres

Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Le montant rendu au locataire peut être inférieur au montant versé par le locataire, **à cause de retenues ou de provision**.

À noter

Lors de la remise des clés, le locataire indique au propriétaire (ou à l'agence immobilière) ses nouvelles coordonnées (nouvelle adresse, RIB).

Retenues

Une retenue est une somme que le propriétaire peut garder.

Cette somme peut correspondre à un montant restant dû par le locataire au propriétaire. Par exemple, il peut s'agir d'un impayé de loyers ou de charges, de frais liés à des dégradations ou à des travaux locatifs non faits.

En cas de retenue, le propriétaire doit remettre au locataire des documents justificatifs. Par exemple, il peut s'agir des documents suivants : états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat fait par un commissaire de justice (anciennement constat d'huissier de justice), factures ou devis de travaux, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse...

Le locataire peut contester les retenues. Il peut s'aider du modèle de lettre suivant :

Provision

Le propriétaire doit faire un arrêté des comptes de charges provisoire. Il peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Le montant de la provision doit être fixé à l'appui de documents justificatifs. Il ne doit pas dépasser 20 % du montant du dépôt de garantie.

Dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble, le propriétaire doit faire la régularisation définitive des comptes de charges et rendre le solde au locataire.

À savoir

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de l'immeuble.

- Locataire : contester la facture des travaux de remise en état de son ancien logement

Tout dépend de la raison pour laquelle l'état des lieux d'entrée n'a pas été fait :

Lorsque le propriétaire (ou son représentant) refuse de faire l'état des lieux d'entrée, le locataire doit lui adresser une mise en demeure de le faire.

Si le propriétaire (ou son représentant) persiste dans son refus malgré cette mise en demeure, il devra prouver en fin de bail avoir donné le logement en bon état d'usage pour faire valoir les dégradations causées par le locataire.

Le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état deréparations locatives. Il devra le rendre en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut prouver le mauvais état initial du logement. La preuve peut être apportée, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un commissaire de justice (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur ou vétusté des lieux), c'est au propriétaire (ou son représentant) de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

Le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état de réparations locatives. Il devra le rendre en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut prouver du mauvais état initial du logement. La preuve peut être apportée, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un commissaire de justice (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur ou vétusté des lieux), c'est au propriétaire (ou à son représentant) de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

Il est impossible d'établir un état des lieux amiable dans chacun des cas suivants :

Lorsque le propriétaire ou le locataire ne se rend pas au rendez-vous de l'état des lieux

Lorsque le propriétaire ou le locataire refuse d'établir l'état des lieux

Lorsque le propriétaire ou le locataire refuse de signer l'état des lieux.

Il faut alors faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) pour faire faire l'état des lieux. Le commissaire de justice peut être contacté par le propriétaire ou le locataire. Les frais demandés par le commissaire de justice sont partagés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

Les sommes demandées par le commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) sont réglementées.

Attention

Dans certains départements d'outre-mer, le taux TVA diffère.

Les sommes demandées varient selon la surface du logement.

Coût d'un constat locatif (état des lieux litigieux réalisé par commissaire de justice)

Surface du logement

Tarif (TVA incluse)

Jusqu'à 50 m²

Frais d'acte : 132,82 €
+ Lettres de convocation : 18,06 €
+ Frais de déplacement : 11,28 €

Plus de 50 m² et jusqu'à 150 m²

Frais d'acte : 154,74 €
+ Lettres de convocation : 18,06 €
+ Frais de déplacement : 11,28 €

Plus de 150 m²

Frais d'acte : 232,12 €
+ Lettres de convocation : 18,06 €
+ Frais de déplacement : 11,28 €

Le coût total est partagé pour moitié entre le locataire et le propriétaire.

Le commissaire de justice avertit le propriétaire et le locataire du rendez-vous au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Même en l'absence du locataire ou du propriétaire, le commissaire de justice établit un rapport (constat locatif) dont les constatations s'imposent au locataire et au propriétaire, sans contestation possible.

Si le locataire n'est pas présent lors du rendez-vous fixé par le commissaire de justice, le propriétaire doit saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Le juge constatera le refus du locataire et désignera un commissaire de justice pour obtenir la remise des clés.

Si le propriétaire n'est pas présent lors du rendez-vous fixé par le commissaire de justice, le locataire peut restituer les clés au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. En l'absence d'état des lieux de sortie, le locataire est considéré comme ayant remis le logement en bon état.

Que faire si le propriétaire ne rend pas le dépôt de garantie à temps ?

Lorsque le propriétaire ne rend le dépôt de garantie dans le délai prévu, le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de lui rendre.

Le montant du dépôt de garantie à rendre au locataire est augmenté d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

Attention, cette pénalité ne s'applique pas lorsque le retard est provoqué par le fait que le locataire n'a pas indiqué au propriétaire sa nouvelle adresse lors de la remise des clés.

Exemple

Pour un dépôt de garantie de 90 euros, un loyer (hors charges) de 120 euros, 5 mois de retard :

Montant de la pénalité par mois de retard : $120 \times 10 / 100 = 12$ euros

Montant de la pénalité pour 5 mois de retard : $5 \times 12 = 60$ euros

Montant total dû au locataire pour 5 mois de retard : $90 + 60 = 150$ euros

Pour mettre en demeure le propriétaire de rendre le dépôt de garantie et payer la pénalité, le locataire doit lui envoyer une lettre recommandée avec avis de réception. Il peut utiliser le modèle de lettre suivant :

- Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué

Lorsque le propriétaire refuse de rendre le dépôt de garantie malgré cette lettre recommandée, le locataire doit engager d'autres démarches, qui dépendent du montant dû par le propriétaire :

Le locataire doit engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

Cette procédure est obligatoire pour pouvoir par la suite, éventuellement, saisir le juge.

Le locataire peut saisir le juge directement. Mais il peut d'abord engager une démarche amiable en faisant intervenir un conciliateur de justice, la commission départementale de conciliation (CDC) ou un médiateur civil, et peut-être éviter ainsi de saisir le juge.

Le locataire doit saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Il faut saisir le juge dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être rendu.

Engager une démarche amiable (étape facultative)

Soit avec un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit avec la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit avec un médiateur civil (démarche payante).

Saisir le juge

En cas d'échec de la démarche amiable, le locataire doit saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Il faut saisir le juge dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être rendu.

Quel est le montant du dépôt de garantie ?

Attention

Avec un bail mobilité, le propriétaire a interdiction de réclamer un dépôt de garantie.

Le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut réclamer un dépôt de garantie dans certains cas seulement :

Le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie à la signature du bail.

Le montant du dépôt de garantie ne doit pas dépasser 2 mois de loyer (hors charges), et il doit être indiqué dans le bail.

Le propriétaire ne peut pas augmenter le montant du dépôt de garantie en cours de bail, ni au renouvellement du bail.

Le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie à la signature du bail.

Le montant du dépôt de garantie ne doit pas dépasser 2 mois de loyer (hors charges), et il doit être indiqué dans le bail.

Le propriétaire ne peut pas augmenter le montant du dépôt de garantie en cours de bail, ni au renouvellement du bail.

Le propriétaire a interdiction de réclamer un dépôt de garantie.

Quand verser le dépôt de garantie au propriétaire ?

Au moment de la signature du bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière si elle gère la location) peut recevoir le versement du dépôt de garantie :

Soit directement du locataire

Soit d'un organisme auquel le locataire a fait appel, comme Action logement pour l'avance Loca-Pass, ou le fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Lorsque le locataire verse en espèces le dépôt de garantie, il peut exiger que le propriétaire lui donne un reçu qui prouve que la somme remise correspond au montant du dépôt de garantie.

Lorsque le locataire paie par chèque le dépôt de garantie, le propriétaire doit l'encaisser.

À noter

Au moment de la signature du bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut recevoir du locataire le paiement du loyer, du dépôt de garantie et des frais d'agence immobilière liés à la mise en location (état des lieux, visite du logement...). Mais obliger le locataire à verser d'autres sommes pour obtenir la signature du bail est interdit, même si cette obligation est prévue par une des clauses du bail.

Qui doit rendre le dépôt de garantie au locataire ?

C'est au propriétaire (ou à l'agence immobilière) de rendre le dépôt de garantie au locataire.

Lorsque le logement est vendu ou cédé gratuitement à un nouveau propriétaire durant le bail, c'est ce nouveau propriétaire qui doit rendre le dépôt de garantie au locataire.

En cas de changement d'agence immobilière en cours de bail, c'est à la nouvelle agence immobilière de rendre le dépôt de garantie.

Quand rendre le dépôt de garantie au locataire ?

Le moment est différent selon que **l'état des lieux de sortie** est ou non conforme à **l'état d'entrée des lieux d'entrée** :

Délai

En fin de bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit rendre le dépôt de garantie **dans un délai maximum de 1 mois**.

Le délai commence à partir du jour où le locataire rend les clés du logement par l'un des moyens suivants :

Soit en mains propres

Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Le montant rendu au locataire peut être inférieur au montant versé par le locataire, **à cause de retenues**.

À noter

Lors de la remise des clés, le locataire indique au propriétaire (ou à l'agence immobilière) ses nouvelles coordonnées (nouvelle adresse, RIB).

Retenues

Une retenue est une somme que le propriétaire peut garder.

Cette somme peut correspondre à un montant restant dû par le locataire au propriétaire. Par exemple, il peut s'agir d'un impayé de loyers ou de charges, de frais liés à des dégradations ou à des travaux locatifs non faits.

En cas de retenue, le propriétaire doit remettre au locataire des documents justificatifs. Par exemple, il peut s'agir des documents suivants : états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat fait par un commissaire de justice (anciennement constat d'huissier de justice), factures ou devis de travaux, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse...

Le locataire peut contester les retenues. Il peut s'aider du modèle de lettre suivant :

- Locataire : contester la facture des travaux de remise en état de son ancien logement

Délai

En fin de bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit rendre le dépôt de garantie **dans un délai maximum de 1 mois**.

Le délai commence à partir du jour où le locataire rend les clés du logement par l'un des moyens suivants :

Soit en mains propres

Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Le montant rendu au locataire peut être inférieur au montant versé par le locataire, **à cause de retenues ou de provision**.

À noter

Lors de la remise des clés, le locataire indique au propriétaire (ou à l'agence immobilière) ses nouvelles coordonnées (nouvelle adresse, RIB).

Retenues

Une retenue est une somme que le propriétaire peut de garder.

Cette somme peut correspondre à un montant restant dû par le locataire au propriétaire. Par exemple, il peut s'agir d'un impayé de loyers ou de charges, de frais liés à des dégradations ou à des travaux locatifs non faits.

En cas de retenue, le propriétaire doit remettre au locataire des documents justificatifs. Par exemple, il peut s'agir des documents suivants : états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat fait par un commissaire de justice (anciennement constat d'huissier de justice), factures ou devis de travaux, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse...

Le locataire peut contester les retenues. Il peut s'aider du modèle de lettre suivant :

Provision

Le propriétaire doit faire un arrêté des comptes de charges provisoire. Il peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Le montant de la provision doit être fixé à l'appui de documents justificatifs. Il ne doit pas dépasser 20 % du montant du dépôt de garantie.

Dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble, le propriétaire doit faire la régularisation définitive des comptes de charges et rendre le solde au locataire.

À savoir

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de l'immeuble.

- Locataire : contester la facture des travaux de remise en état de son ancien logement

Délai

En fin de bail, le propriétaire doit rendre le dépôt de garantie **dans un délai maximum de 2 mois**.

Le délai commence à partir du jour où le locataire rend les clés du logement au propriétaire (ou à l'agence immobilière) par l'un des moyens suivants :

Soit en mains propres

Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Le montant rendu au locataire peut être inférieur au montant versé par le locataire, à cause de retenues.

Retenues

Une retenue est une somme que le propriétaire peut garder.

Cette somme peut correspondre à un montant restant dû par le locataire au propriétaire. Par exemple, il peut s'agir d'un impayé de loyers ou de charges, de frais liés à des dégradations ou à des travaux locatifs non faits.

En cas de retenue, le propriétaire doit remettre au locataire des documents justificatifs. Par exemple, il peut s'agir des documents suivants : états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat fait par un commissaire de justice (anciennement constat d'huissier de justice), factures ou devis de travaux, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse...

Le locataire peut contester les retenues. Il peut s'aider du modèle de lettre suivant :

- Locataire : contester la facture des travaux de remise en état de son ancien logement

Délai

En fin de bail, le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit rendre le dépôt de garantie **dans un délai maximum de 2 mois**.

Le délai commence à partir du jour où le locataire rend les clés du logement par l'un des moyens suivants :

Soit en mains propres

Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Le montant rendu au locataire peut être inférieur au montant versé par le locataire, à cause de retenues ou de provision.

À noter

Lors de la remise des clés, le locataire indique au propriétaire (ou à l'agence immobilière) ses nouvelles coordonnées (nouvelle adresse, RIB).

Retenues

Une retenue est une somme que le propriétaire peut garder.

Cette somme peut correspondre à un montant restant dû par le locataire au propriétaire. Par exemple, il peut s'agir d'un impayé de loyers ou de charges, de frais liés à des dégradations ou à des travaux locatifs non faits.

En cas de retenue, le propriétaire doit remettre au locataire des documents justificatifs. Par exemple, il peut s'agir des documents suivants : états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat fait par un commissaire de justice (anciennement constat d'huissier de justice), factures ou devis de travaux, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse...

Le locataire peut contester les retenues. Il peut s'aider du modèle de lettre suivant :

Provision

Le propriétaire doit faire un arrêté des comptes de charges provisoire. Il peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Le montant de la provision doit être fixé à l'appui de documents justificatifs. Il ne doit pas dépasser 20 % du montant du dépôt de garantie.

Dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble, le propriétaire doit faire la régularisation définitive des comptes de charges et rendre le solde au locataire.

À savoir

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de l'immeuble.

- Locataire : contester la facture des travaux de remise en état de son ancien logement

Tout dépend de la raison pour laquelle l'état des lieux d'entrée n'a pas été fait :

Lorsque le propriétaire (ou son représentant) refuse de faire l'état des lieux d'entrée, le locataire doit lui adresser une mise en demeure de le faire.

Si le propriétaire (ou son représentant) persiste dans son refus malgré cette mise en demeure, il devra prouver en fin de bail avoir donné le logement en bon état d'usage pour faire valoir les dégradations causées par le locataire.

Le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état deréparations locatives. Il devra le rendre en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut prouver le mauvais état initial du logement. La preuve peut être apportée, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un commissaire de justice (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur ou vétusté des lieux), c'est au propriétaire (ou son représentant) de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

Le locataire est considéré comme ayant reçu le logement en bon état deréparations locatives. Il devra le rendre en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut prouver du mauvais état initial du logement. La preuve peut être apportée, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un commissaire de justice (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur ou vétusté des lieux), c'est au propriétaire (ou à son représentant) de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

Il est impossible d'établir un état des lieux amiable dans chacun des cas suivants :

Lorsque le propriétaire ou le locataire ne se rend pas au rendez-vous de l'état des lieux

Lorsque le propriétaire ou le locataire refuse d'établir l'état des lieux

Lorsque le propriétaire ou le locataire refuse de signer l'état des lieux.

Il faut alors faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) pour faire faire l'état des lieux. Le commissaire de justice peut être contacté par le propriétaire ou le locataire. Les frais demandés par le commissaire de justice sont partagés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

À savoir

Les frais demandées par le commissaire de justice varient selon la surface du logement.

Que faire si le propriétaire ne rend pas le dépôt de garantie à temps ?

Lorsque le propriétaire ne rend le dépôt de garantie dans le délai prévu, le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de lui rendre.

Le montant du dépôt de garantie à rendre au locataire est augmenté d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

Attention, cette pénalité ne s'applique pas lorsque le retard est provoqué par le fait que le locataire n'a pas indiqué au propriétaire sa nouvelle adresse lors de la remise des clés.

Exemple

Pour un dépôt de garantie de 90 euros, un loyer (hors charges) de 120 euros, 5 mois de retard :

Montant de la pénalité par mois de retard : $120 \times 10 / 100 = 12$ euros

Montant de la pénalité pour 5 mois de retard : $5 \times 12 = 60$ euros

Montant total dû au locataire pour 5 mois de retard : $90 + 60 = 150$ euros

Pour mettre en demeure le propriétaire de rendre le dépôt de garantie et payer la pénalité, le locataire doit lui envoyer une lettre recommandée avec avis de réception. Il peut utiliser le modèle de lettre suivant :

- Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué

Lorsque le propriétaire refuse de rendre le dépôt de garantie malgré cette lettre recommandée, le locataire doit engager d'autres démarches, qui dépendent du montant dû par le propriétaire :

Le locataire doit engager une démarche amiable en faisant intervenir :

Soit un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit un médiateur civil (démarche payante).

Cette procédure est obligatoire pour pouvoir par la suite, éventuellement, saisir le juge.

Le locataire peut saisir le juge directement. Mais il peut d'abord engager une démarche amiable en faisant intervenir un conciliateur de justice, la commission départementale de conciliation (CDC) ou un médiateur civil, et peut-être éviter ainsi de saisir le juge.

Le locataire doit saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Il faut saisir le juge dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être rendu.

Engager une démarche amiable (étape facultative)

Soit avec un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Soit avec la commission départementale de conciliation (démarche gratuite)

Soit avec un médiateur civil (démarche payante).

Saisir le juge

En cas d'échec de la démarche amiable, le locataire doit saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Il faut saisir le juge dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être rendu.

Questions – Réponses

- Quelle aide apporte le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ?
- Le dépôt de garantie peut-il servir à payer le dernier mois de loyer ?
- Dans quel cas saisir la commission départementale de conciliation (CDC) ?
- Le propriétaire d'un logement loué peut-il le vendre en cours de bail ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Avance Loca-Pass : aide au locataire pour le dépôt de garantie
- Charges à payer par le locataire (charges « locatives ou récupérables)
- Etat des lieux de sortie pour un bail d'habitation
- Conciliateur de justice
- Frais d'agence immobilière à la location d'un logement d'habitation

Pour en savoir plus

- Le dépôt de garantie en 10 questions
Source : Institut national de la consommation (INC)

Où s'informer ?

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

Services en ligne

- Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué
Modèle de document
- Locataire : contester la facture des travaux de remise en état de son ancien logement
Modèle de document

Et aussi...

- Avance Loca-Pass : aide au locataire pour le dépôt de garantie
- Charges à payer par le locataire (charges « locatives ou récupérables)
- Etat des lieux de sortie pour un bail d'habitation
- Conciliateur de justice
- Frais d'agence immobilière à la location d'un logement d'habitation

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3
Mention du dépôt de garantie dans le bail
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4
Sommes à verser à la signature du bail
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 22
Logement vide
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-6
Logement meublé
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-17
Bail mobilité : dépôt de garantie interdit
- Arrêté du 23 février 2022 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice (mai 2022 – avril 2024)
- Arrêté du 28 février 2024 fixant l'objectif de taux de résultat moyen et les tarifs réglementés des huissiers de justice et commissaires-priseurs judiciaires (depuis mai 2024)

Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30