

# La restitution du dépôt de garantie

Lors de la mise en location, le propriétaire peut exiger le versement d'une somme d'argent, appelé dépôt de garantie, destinée à couvrir les éventuels impayés du locataire ou la réalisation de réparations suite à son départ. Les principes régissant le dépôt de garantie sont énoncés à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

## A QUOI SERT LE DÉPÔT DE GARANTIE ?

Le dépôt de garantie sert à **garantir au bailleur l'exécution des obligations locatives** du locataire en fin de bail. Il est remis au bailleur au moment de la signature du bail. Pendant la durée du bail, le bailleur peut librement disposer de la somme versée au titre du dépôt de garantie. Le dépôt de garantie peut être versé par le locataire directement, ou par un tiers, par exemple dans le cadre d'une convention de prêt intervenant entre le locataire et le prêteur telles que les conventions « Loca-pass », ou de financement par le Fonds de solidarité logement.

## QUAND PEUT-ON LE DEMANDER ET QUEL EST SON MONTANT ?

Le dépôt de garantie n'a pas de caractère obligatoire, et le bailleur peut décider de ne pas le demander. Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé dans le cadre du bail mobilité. Il ne peut pas non plus être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois, sauf si le locataire opte finalement pour un règlement mensuel.

Le montant maximum du dépôt de garantie est de :

- Un mois de loyer hors charges pour les locations vides
- Deux mois de loyer hors charges pour les locations meublées

Le montant du dépôt de garantie doit obligatoirement figurer dans le contrat de location. Contrairement au loyer, il n'est jamais révisé en cours de bail.

Il est possible d'insérer au contrat de location une clause résolutoire de plein droit pour non-paiement du dépôt de garantie. Toutefois, est nulle la clause qui prévoit que le dépôt de garantie est intégralement acquis au bailleur en cas de mise en œuvre de la clause résolutoire. (CA Rennes, 4e ch., 22 janv. 1998, Bull. inf. C. cass. 1998 n° 1153)

Articles 3, 25-6, 25-17 et 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

## QUE PEUT-ON RETENIR SUR LE DÉPÔT DE GARANTIE ?

Articles 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le dépôt de garantie est restitué au locataire, « déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. ».

**Le locataire ne peut pas compenser de sa propre initiative son loyer par imputation sur le dépôt de garantie.** Dès lors, le locataire qui a donné congé est redevable du loyer et des charges pendant le délai de préavis, ceux-ci ne pouvant être imputés par avance sur le dépôt de garantie (Cass. 3e civ., 5 oct. 1999, n° 98-10.162). Toutefois, après le départ du locataire et

donc l'arrêt des comptes, le bailleur est bien fondé à déduire du dépôt de garantie les sommes restant

dues par le locataire au titre de ses obligations locatives, et de compenser ces sommes avec le montant correspondant du dépôt de garantie.

Les obligations du locataire susceptibles d'être garanties par le dépôt de garantie sont énoncées à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989. Il s'agit notamment :

- De payer le loyer et charges récupérables aux termes convenus
- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans le bien loué, sauf si elles sont dues à une force majeure, la faute du bailleur ou le fait d'un tiers qui n'a pas été introduit dans le logement par le locataire
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et l'ensemble des réparations locatives telles que définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure
- De ne pas transformer les locaux et équipements sans l'accord écrit du propriétaire

## QUAND DOIT-IL ÊTRE RESTITUÉ ?

Le dépôt de garantie est restitué au locataire après la remise des clefs du logement, qui atteste de la libération des lieux par le locataire. En effet, la restitution du dépôt de garantie implique l'arrêt préalable des comptes, ce qui n'est possible que si le logement est libre de toute occupation et que le propriétaire est donc en mesure de reprendre possession des lieux. A cette date, le locataire est aussi censé avoir fait effectuer les réparations locatives. La remise des clefs par le locataire peut être faite au bailleur ou à son mandataire, en main propre, ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un **délai maximal de deux mois à compter de la remise des clefs** si l'état des lieux de sortie est différent de l'état des lieux d'entrée. Ce délai est réduit à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

S'agissant des charges de copropriété récupérables sur le locataire, un délai différent s'applique afin de prendre en compte la régularisation annuelle des charges. Le bailleur peut retenir une fraction du dépôt de garantie de maximum 20% de son montant en prévision de la régularisation. Cette fraction doit être restituée au locataire, déduction faite des sommes restant dues, dans le mois qui suit l'approbation des comptes de la copropriété. Le point de départ du délai de restitution de ce solde court donc, non pas à compter de la remise des clés, mais de l'approbation définitive des comptes de l'immeuble (Cass. 3e civ., 31 mai 2018, 17-18.069)

En cas de vente ou de donation du bien loué, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

## COMMENT JUSTIFIER UNE RETENUE SUR LE DÉPÔT DE GARANTIE ?

Articles 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

**Les déductions de certaines sommes sur le dépôt de garantie doivent être dûment justifiées.**

Le problème de la justification des retenues sur le dépôt de garantie se pose surtout concernant les réparations locatives. Il convient d'abord de comparer l'état des lieux d'entrée et de sortie afin de s'assurer que les dégradations ont bien été causées par le locataire pendant la durée du bail.

Ensuite, il faut vérifier que ces dégradations n'ont pas pour origine la vétusté, un cas de force majeure, la faute du bailleur ou le fait d'un tiers. En effet, le locataire ne peut être tenu responsable de l'usure normale des lieux (Cass. 3e civ., 9 juin 2016, n° 15-15.175 ; Cass. 3e civ. 21-12-2017 n° 16-26.565).

Enfin, il faut pouvoir justifier du montant précis qui est retenu sur le dépôt de garantie. La retenue ne peut en aucun cas revêtir un caractère forfaitaire (Cass. 3e civ., 26 juin 2007, n° 06-16.644).

La charge de la preuve des sommes qui viendraient en déduction du montant du dépôt de garantie incombe au bailleur (Cass. 3e civ., 15 févr. 2012, n° 11-13.014).

La réparation des désordres causés par le locataire n'a pas à être effectivement réalisée. Le bailleur peut déduire du dépôt de garantie le montant des réparations locatives sans que son indemnisation soit subordonnée à l'exécution de ces réparations (Cass. 3e civ., 16 sept. 2008, n° 07-15.789). La production de devis suffit.

Enfin, si le bailleur doit restituer le dépôt dans le délai de deux mois, il n'est pas obligé de produire les justificatifs de non-restitution dans ce même délai (Cass. 3e civ., 8 déc. 2009, n°08-20.340).

## LES RECOURS DU LOCATAIRE ET LES INTÉRÊTS DE RETARD EN CAS DE RESTITUTION TARDIVE

La restitution tardive du dépôt de garantie est sanctionnée par une pénalité prévue par la loi. A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration est applicable aux baux en cours. Elle n'est pas due lorsque le locataire n'a pas communiqué au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

Les litiges concernant la restitution du dépôt de garantie peuvent être portés devant la Commission départementale de conciliation, ou bien directement devant le Tribunal d'instance du lieu de l'immeuble.

Le locataire a qualité pour agir en restitution du dépôt de garantie, même si celui-ci a été versé par le fonds de solidarité pour le logement ou par la caisse d'allocations familiales (Cass. 3e civ., 18 janv. 2018, n°16-21.148).

Fiche pratique rédigée par Lilas KEMPF, avocate en droit du logement au Barreau de Paris