

J. 129/04-2010

## LE DÉPÔT DE GARANTIE

*Pour le locataire, le dépôt de garantie, souvent appelé improprement « caution », est un débours supplémentaire en début de location. Pour le bailleur, c'est une garantie très limitée. Et en fin de location, c'est un sujet de discordance entre les deux... C'est pourquoi les pouvoirs publics réfléchissent à sa suppression et à son remplacement par d'autres formes de garanties. En attendant, mieux vaut connaître les règles qui le régissent. Elles sont fixées par l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989<sup>1</sup>.*

### À quoi sert le dépôt de garantie ? (et à quoi il ne sert pas)

Le dépôt de garantie sert à garantir le bailleur contre les défaillances du locataire : impayés de loyer et de charges, défaut d'entretien des équipements, restitution du logement en mauvais état en fin de location...

Ce dépôt doit conserver cette nature de garantie jusqu'au dernier jour de la location. Le locataire qui s'abstient de payer le dernier mois de loyer, sous prétexte que le bailleur en détient déjà le montant, se met dans son tort. Si le bailleur l'assignait en paiement de dettes quelconques, le locataire pourrait être condamné à payer les frais de procédure.

### Quel est son montant ?

- Le dépôt de garantie représente un mois de loyer en principal, c'est-à-dire hors charges : c'est la règle générale depuis le 10 février 2008<sup>2</sup>. Jusqu'alors, le bailleur pouvait demander deux mois de loyer hors charges. Mais la réforme ne concerne que les nouvelles locations : les locataires dont le bail était en cours à cette date ne peuvent pas demander le remboursement du deuxième mois de loyer.
- Le dépôt peut encore représenter deux mois de loyer hors charges, mais uniquement si la location porte sur un logement HLM non conventionné dont le loyer est payable en fin de mois<sup>3</sup>, un logement conventionné (APL) hors secteur social<sup>4</sup>, ou un logement loué meublé.
- Aucun dépôt ne peut être demandé si le loyer est payable d'avance et pour une durée supérieure à deux mois (par trimestre, par exemple). Mais ce mode de paiement ne semble plus pratiqué.

### Où trouver des aides ?

Même réduit à un mois de loyer, le dépôt de garantie est une dépense qui s'ajoute au loyer d'avance généralement demandé et, souvent, aux frais d'agence. Le locataire peut se faire aider.

- Les aides des fonds de solidarité pour le logement (FSL) sont réservées aux personnes en difficulté. Leurs conditions d'attribution sont fixées au niveau du département. Se renseigner auprès des services sociaux de la mairie ou de la caisse d'allocations familiales.
- L'« avance Loca-pass » est un prêt sans intérêt et sans frais de dossier accordé à tout locataire, salarié ou non, par un organisme d'Action Logement (l'ex-« 1 % Logement »). Ce prêt est remboursable en trois ans avec des mensualités d'un montant minimum de 15 €. Prendre contact avec un des organismes dont la liste est publiée sur le site < [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr) >.

Ces deux aides ne sont pas cumulables.

### Le bailleur peut-il exiger d'autres garanties ?

- Sous la forme d'une somme d'argent ? Non. Le dépôt de garantie est censé couvrir tous les risques liés à la location et aucun autre dépôt ne peut être demandé, par exemple, pour garantie de la carte magnétique d'accès à l'immeuble. Pour qu'il n'y ait pas le moindre doute sur ce point, la loi du 6 juillet 1989 ajoute que, si le contrat de location prévoit d'autres versements, la clause est nulle (article 4, point o).
- Sous la forme d'une somme bloquée à la banque ? Uniquement si cette somme se limite à un mois de loyer et en remplacement du dépôt de garantie. Par le passé, la pratique consistant à demander au locataire de bloquer parfois jusqu'à un an de loyer sur un

<sup>1</sup> Comme les autres lois et articles de codes cités ici, ce texte est disponible sur le site < [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) >.

<sup>2</sup> Date d'entrée en vigueur de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, qui a modifié l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

<sup>3</sup> Loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, article 75.

<sup>4</sup> Article 15 de la convention type annexée à l'article R. 353-90 du code de la construction et de l'habitation.

compte bancaire n'était pas clairement interdite. Elle l'est aujourd'hui (article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007).

• Sous la forme du cautionnement d'une personne? Oui. Le bailleur peut exiger qu'une personne (parent, employeur, banque...) se porte caution pour le locataire et paie à sa place en cas de défaillance. Mais si le bailleur a souscrit une assurance pour les impayés de loyer ou une garantie des risques locatifs (voir ci-dessous), il ne peut pas demander un tel cautionnement – sauf si le locataire est étudiant (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

### **Un dépôt peut-il être demandé quand le bailleur souscrit un contrat de GRL ?**

La garantie des risques locatifs (GRL) est une assurance qui garantit les bailleurs qui la souscrivent en cas d'impayé de loyer, de dégradations ou d'action judiciaire. Elle est proposée par des assureurs privés, lesquels, en cas de sinistre indemnisé, reçoivent une compensation financière de l'État et de l'Union sociale pour l'habitat. L'objectif de cette assurance est de faciliter l'accès au logement de ceux qui n'offrent pas de garanties suffisantes. C'est pourquoi le bailleur qui la souscrit ne peut pas demander le cautionnement d'une tierce personne (sauf si le locataire est étudiant). En revanche, rien ne lui interdit de demander un dépôt de garantie, dont le montant en cas d'impayé ou de dégradation sera déduit de l'indemnisation.

### **Le bailleur peut-il utiliser le dépôt de garantie pendant la location ?**

Oui, le bailleur peut utiliser à sa guise le dépôt de garantie pendant toute la durée de la location, le dépenser ou le placer pour en tirer profit. Sa seule obligation est d'en restituer le montant au locataire en fin de location.

### **En cours de location, le dépôt de garantie peut-il être révisé ?**

Non, le dépôt de garantie reste fixe pendant toute la durée de la location. Il ne peut donc pas être réajusté au moment de la révision annuelle, ni même lors du ou des renouvellements du contrat. Très rapidement, son montant ne sera plus égal à ce qu'il représentait au départ... mais rien n'empêche le bailleur de placer cette somme afin qu'elle conserve sa valeur.

### **Le locataire peut-il demander des intérêts sur la somme versée ?**

Pendant la durée de la location, non : c'est la contrepartie du fait que le dépôt reste fixe pendant toute la location.

À la sortie, oui : si le dépôt n'est pas restitué dans les deux mois, le solde restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal à son profit (0,65 % par an pour l'année 2010).

### **Quand le dépôt doit-il être restitué ?**

Dès que possible, bien sûr. Mais la loi accorde au bailleur un délai de deux mois à compter de la restitution des clés pour faire les comptes.

Ce délai n'est pas toujours suffisant pour connaître avec précision les sommes dont le locataire est redevable. C'est le cas, en particulier, si la régularisation annuelle des charges n'a pas encore

été faite. Les tribunaux admettent alors que le bailleur restitue au locataire 75 à 80 % du dépôt dans le délai légal et ne rembourse le solde qu'après la régularisation annuelle<sup>5</sup>.

### **Quelles sommes le bailleur peut-il retenir sur le dépôt de garantie ?**

Ces sommes sont de deux types.

#### **Il s'agit, d'une part, des sommes dont le locataire est redevable au titre de la location.**

• Tout d'abord, les loyers non payés (loyer principal et provision pour charges) et, en particulier, les loyers correspondant à la durée du préavis (1 ou 3 mois), même si le locataire a déjà quitté les lieux, sauf dans deux cas : si c'est le bailleur qui a donné congé, ou s'il a reloué ou fait occuper le logement avant la fin du préavis.

• Ensuite, le solde des charges locatives, à condition qu'elles soient justifiées par des factures tenues à la disposition des locataires, et non évaluées forfaitairement.

• Enfin, les frais engagés pour la remise en état du logement. Sans trop entrer dans cette question complexe<sup>6</sup>, rappelons quelques principes :

– un état des lieux doit être établi à la sortie du locataire et en sa présence. À défaut, le bailleur ne peut prouver l'état du logement que par un constat d'huissier, et à condition que le locataire ait été convoqué pour y assister ;

– le locataire est responsable des dégradations du logement, sauf si celles-ci résultent du fait d'une personne qu'il n'a pas introduite dans le logement, d'un cas de force majeure, ou d'une faute du bailleur ;

– le locataire ne répond pas de la vétusté subie par le logement ou ses équipements, c'est-à-dire de son usure normale. Concrètement cela veut dire que, si un équipement doit être changé par la faute du locataire, le bailleur doit garder à sa charge une partie du coût des travaux, d'autant plus élevée que la location aura duré longtemps ;

– le locataire doit justifier des contrôles périodiques des équipements par un professionnel, si son bail lui en faisait l'obligation (c'est souvent le cas des chaudières à gaz) ;

– les loyers correspondant au temps d'exécution des travaux peuvent être imputés au locataire ;

– les sommes retenues sur le dépôt de garantie doivent être justifiées. Si le bailleur a fait réaliser les travaux de remise en état, il produira les factures acquittées correspondantes. S'il a reloué ou vendu, sans travaux, il devra établir et chiffrer le préjudice qu'il aura subi du fait du locataire. Des devis ou des barèmes estimatifs ne suffisent pas, le locataire peut les contester. Il appartiendra alors au juge de déterminer le préjudice.

#### **Il s'agit, d'autre part, des sommes dont le bailleur pourrait être tenu au lieu et place du locataire.**

Il s'agit essentiellement de la taxe d'habitation. Un mois avant la date prévue pour le déménagement, le bailleur est en droit de demander au locataire qu'il lui communique la quittance de sa taxe d'habitation ; il y est même obligé<sup>7</sup>. Pour être complet sur la question, précisons que le bailleur est solidaire du locataire pour le paiement de cet impôt, mais cette solidarité cesse s'il donne avis du déménagement au comptable du Trésor dans le mois suivant, ou dans les trois mois en cas de déménagement furtif<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> Rép. min. n° 5956, JOAN Q. du 24 février 2003, p. 1417 ; disponible via <questions.assemblee-nationale.fr>.

<sup>6</sup> Se reporter à la fiche pratique INC J. 99, «L'état du logement en fin de location», téléchargeable via <www.conso.net/infos-pratiques.htm>.

<sup>7</sup> Article 1688 du code général des impôts.

<sup>8</sup> Même article.

## En revanche, le bailleur n'est pas en droit de retenir :

- les frais qu'il a dû engager pour recouvrer des loyers impayés, sauf si le contrat prévoit la possibilité de les déduire du dépôt de garantie;
- des pénalités contractuelles pour paiement tardif.

## À qui le dépôt de garantie doit-il être remboursé ?

La question se pose notamment dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'une colocation. Il n'est pas rare qu'un des colocataires donne son congé avant le ou les autres. Peut-il alors réclamer au bailleur sa part du dépôt versé à l'entrée ? Non. Le dépôt de garantie ne doit être rendu qu'à la restitution des lieux. C'est donc au(x) colocataire(s) poursuivant la location que le par-tant fera cette demande.
- En cas de transfert de bail à la suite du décès du locataire. Le dépôt doit-il alors être remboursé aux héritiers du locataire décédé ou, en fin de bail, au bénéficiaire du transfert (conjoint, ascendant, descendant, partenaire) ? Les tribunaux n'ont pas tran-ché et les avis divergent, mais une réponse ministérielle opte pour le remboursement au bénéficiaire du transfert<sup>9</sup>.
- Lorsque le dépôt de garantie n'a pas été versé par le locataire mais par un tiers, notamment le fonds de solidarité pour le lo-gement (FSL). La Cour de cassation a déclaré que, sauf stipula-tion expresse dans le contrat de location, le dépôt doit être rem-boursé au locataire<sup>10</sup>.

## Qui doit rembourser le dépôt de garantie ?

A priori, c'est le bailleur ayant reçu le dépôt de garantie qui doit le rembourser, mais la question se pose lorsque :

- le dépôt a été versé dans les mains d'un intermédiaire (gérant) qui n'est plus chargé de la gestion au moment du départ du lo-cataire. C'est alors le bailleur pour le compte de qui agissait le gérant qui devra rembourser le locataire, même s'il soutient que ce dépôt ne lui a pas été reversé par le gérant ;
- le bailleur d'origine est décédé. L'obligation de restituer pèse alors sur ses héritiers ;
- l'appartement a été vendu, ou donné, en cours de location : c'est le nouveau bailleur qui doit rendre le dépôt de garantie. Cette précision a été ajoutée, par la loi du 25 mars 2009, au dernier ali-néa de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

## Le bailleur refuse de rembourser tout ou partie du dépôt, que faire ?

Avant d'aller plus loin, le locataire devra mettre en demeure son bailleur de lui rembourser le dépôt de garantie, par lettre re-commandée avec accusé de réception ou par courrier électro-nique.

Plusieurs moyens légaux s'offrent alors à lui.

- Saisir la commission départementale de conciliation. Cette commission, qui siège dans chaque département, est composée en nombre égal de représentants d'organisations de locataires et de bailleurs nommés par le préfet. Lorsqu'elle est saisie d'un litige relevant de sa compétence – c'est le cas des litiges relatifs à l'état du logement et au dépôt de garantie – elle tente de concilier les parties et rédige alors un document qui sera signé par les intéressés. À défaut, elle rendra un avis sur le litige, qui pourra être produit en justice si une procédure est engagée.

- Faire parvenir à son bailleur une « injonction de payer ». Il faut pour cela adresser une requête à la juridiction de proximité, au-près du tribunal d'instance du lieu de la location. Cette procédu-re simplifiée n'est toutefois envisageable que si le bailleur ne re-tient le dépôt que par négligence ou malveillance. En effet, s'il considère qu'il a des raisons valables d'en retenir tout ou partie, il fera opposition et la procédure repartira à zéro. Mais s'il ne ré-pond pas dans le délai d'un mois, le locataire sera en possession d'un véritable jugement rendu contre lui.

- Tenter une conciliation, si l'on estime qu'une discussion libre dans le bureau du juge peut déboucher sur un accord. Dans ce cas, les parties demanderont au juge d'en dresser procès-verbal et ledit accord aura la force d'un véritable jugement. Mais la ten-tative de conciliation peut également se solder par un échec et, alors, le juge n'interviendra pas pour trancher le différend.

- Assigner le bailleur devant la juridiction de proximité : c'est le procès classique. Rappelons qu'il n'est pas besoin de faire ap-pel à un huissier pour saisir la juridiction de proximité, et que l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal com-pétent est celui dont dépend géographiquement le logement concerné.

Pour plus d'informations, reportez-vous à la fiche pratique INC J. 224, « Comment régler un litige locatif? », téléchargeable via < [www.conso.net/infos-pratiques.htm](http://www.conso.net/infos-pratiques.htm) >.

**Marie-Odile Thiry-Duarte**

### Les locations meublées

Les locations meublées ne sont pas soumises à la loi du 6 juillet 1989 dont les dispositions sont présentées ici. La durée de la location, les congés et la révision du loyer de ces locations sont régis par l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation. Les autres aspects de la location sont fixés librement par le bailleur. Il en est ainsi, notamment, du dépôt de garantie :

- son montant est librement fixé par le bailleur et il peut être supérieur à un mois ;
- il peut être révisé en même temps que le loyer, si le contrat le prévoit ;
- le bailleur est en droit de retenir du dépôt de garantie les frais prévus au contrat.

La liberté du contrat a toutefois une limite, lorsque le bailleur est un professionnel : la clause ne doit pas être abusive, car alors elle est nulle. La Commission des clauses abusives (CCA) a considéré abusives les clauses qui permettent au bailleur de déduire du dépôt de garantie des indemnités qu'il aura évaluées discrétionnairement ; ou encore celles qui l'au-torisent à conserver le dépôt de garantie à titre de pénali-té en cas de manquement du locataire à ses obligations<sup>11</sup>.

Si le contrat ne prévoit rien de particulier (et, notamment, en cas de bail non écrit), on pourra se référer à ce qui est dit dans cette fiche pratique pour tout ce qui concerne la restitution du dépôt de garantie. À une exception près : les intérêts légaux, en cas de retard de restitution, ne courent qu'à compter de la mise en demeure de rembourser que le locataire aura adressée au bailleur.

<sup>9</sup> Rép. min. n° 308, JOAN Q. du 17 octobre 1988, p. 2933 ; disponible via < [questions.assemblee-nationale.fr](http://questions.assemblee-nationale.fr) >.

<sup>10</sup> Cass. civ., 14 juin 2006, pourvoi n° 05-13 784.

<sup>11</sup> Recommandation n° 00-01 complétant la recommandation n° 80-04 concernant les contrats de location de locaux à usage d'habitation, disponible sur < [www.clauses-abusives.fr](http://www.clauses-abusives.fr) >.