



LE DÉPÔT DE GARANTIE



Le bailleur peut lors de la signature du contrat de location demander au locataire le versement d'un dépôt de garantie, destiné à assurer la bonne exécution des obligations locatives en cours de bail. Le dépôt de garantie est versé directement par le locataire ou par un organisme, au bailleur, à la signature du bail. Le versement par un intermédiaire est réalisé soit :

- par Action logement (*ex 1 % Logement*) sous forme d'une avance « loca-pass »,
- par le Fonds de Solidarité pour le Logement (*FSL*) pour les locataires ne pouvant bénéficier de l'avance « loca-pass » et sous condition de ressources notamment.

Dans le cadre de logements loués non meublés (*y compris logements HLM et conventionnés*), son montant ne peut être supérieur à 1 mois de loyer hors charges. Toutefois, lorsque le logement loué est meublé, le montant du dépôt peut être de 2 mois de loyer hors charges maximum.

Il est encaissé par le propriétaire et ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il n'est pas révisable en cours de contrat. Il doit être restitué au locataire lors de son départ, déduction faite des sommes restant dues au bailleur (*loyers ou charges impayés, frais nécessaires à la remise en état du logement suite aux détériorations mentionnées sur l'état des lieux de sortie contradictoire*). Toutes les sommes retenues par le propriétaire sur le dépôt doivent être justifiées en comparant l'état des lieux de sortie avec l'état des lieux d'entrée, et sur la présentation de devis justificatifs.

POUR LES CONTRATS SIGNÉS AVANT LE 27 MARS 2014 (AVANT LOI ALUR)

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés, à défaut, il produit intérêt au taux légal.

POUR LES CONTRATS SIGNÉS À PARTIR DU 27 MARS 2014 (APRÈS LOI ALUR)

Le délai se décompte à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, il est de :

- 1 mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec celui d'entrée.

Le locataire indique obligatoirement au bailleur l'adresse de son nouveau domicile pour permettre restitution de la somme due.

Lorsque le logement se situe dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut (*lorsqu'elle est dûment justifiée*) conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes. La régularisation définitive et la restitution du solde sont effectuées dans le mois suivant l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

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 hors charges, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

En cas de changement de bailleur (vente, succession ...), la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

Si le dépôt de garantie n'est pas rendu dans le délai imparti, le locataire doit, mettre en demeure le bailleur de lui restituer, par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai raisonnable. Si le propriétaire refuse, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation où se situe le logement concerné. Si la conciliation échoue, le litige peut être porté devant le juge de proximité jusqu'à 4 000 € (*au-delà de ce montant, le tribunal d'instance est compétent*).