

## FICHE DE CONSEILS

# Location, le dépôt de garantie

**Le dépôt de garantie est destiné à protéger le propriétaire contre toute somme que le locataire pourrait devoir en fin de bail.**

Le dépôt de garantie, parfois improprement appelé «caution», n'est pas obligatoire. Il est toutefois rare en pratique qu'un propriétaire ne l'exige pas car il lui permet de se protéger contre les éventuelles dégradations ou impayés de loyers ou de charges.

### Son montant

- Il s'élève à un mois de loyers hors charge en cas de location vide, deux mois s'il s'agit d'un meublé. Le locataire le verse, en général, avec le premier loyer.
- Le propriétaire est libre d'encaisser et d'utiliser la somme remise. Durant toute la location et même à l'occasion du renouvellement du bail, le montant du dépôt de garantie ne peut être révisé.

### La restitution

- A partir de la restitution des clés par le locataire, le propriétaire dispose d'un mois pour rendre le dépôt de garantie au locataire, si l'état des lieux de sortie est conforme à celui établi lors de l'entrée dans le logement (2 mois en cas de réserves).
- Le propriétaire est autorisé à déduire du dépôt de garantie les sommes qui lui sont dues : loyers et charges impayés, mais aussi les réparations locatives non effectuées et les dégradations (vitres cassées, joints des robinets, moquette brûlée, papier peint arraché...).

Toute retenue doit être « dûment justifiée ». Le propriétaire doit produire des devis ou des factures. Attention, le propriétaire ne peut pas imputer des dépenses liées à la vétusté ou l'usure normale des lieux (jaunissement des peintures, empreintes laissées sur le lino).

Lorsque le propriétaire effectue lui-même les travaux de remises en état, il facture le prix d'achat des matériaux, mais pas la main d'œuvre.

- A défaut de restitution de la totalité ou du solde de dépôt de garantie dans les délais, le locataire est en droit de réclamer au propriétaire une somme égale à 10% du loyer mensuel pour chaque mois de retard.

### Les autres garanties du propriétaire

En l'absence d'assurance couvrant les risques d'impayés, le bailleur peut exiger du locataire qu'il lui fournisse la caution d'une personne. Un proche s'engagera alors à payer les loyers en cas de défaillance du locataire.

### Bon à savoir :

De nombreux litiges surviennent lors de la restitution du dépôt de garantie. Il appartient au propriétaire de ne pas confondre vétusté et dégradation, et au locataire d'être extrêmement pointilleux lors de l'état des lieux. En cas de souci, mieux vaut privilégier la conciliation.

Texte de référence :

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

En savoir + : [service-public.fr](http://service-public.fr)

Dernière actualisation : Août 2018