

# LE DEPOT DE GARANTIE

Articles 22 de la loi du 6 juillet 1989

A la signature du bail, le bailleur peut demander le versement d'un dépôt de garantie (caution) :

- Il peut être versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers (ACAL, LOCAPASS, etc.)
- Son montant ne peut être supérieur à un mois de loyer hors charges.
- Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours de contrat de bail, éventuellement renouvelé.
- Le dépôt de garantie ne porte pas intérêts au profit du locataire.

## LES DELAIS DE RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE :

Les délais courent 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.

- Délai maximal d'un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- Délai maximal de deux mois pour les autres situations.
- En cas de changement de propriétaire (vente du logement, décès du propriétaire, etc.), le dépôt de garantie doit être restitué par le nouveau bailleur.
- A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie vous restant dû est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard
- La majoration n'est pas due si le bailleur n'a pu vous rembourser dans le délai car vous ne lui avez pas transmis votre nouvelle adresse.

## QUE PEUT DEDUIRE LE PROPRIETAIRE DU DEPOT DE GARANTIE ?

- Les sommes que vous lui devez (loyer(s) impayé (s),...) ou qu'il a réglées à votre place (régularisation de charges locatives,...).
- Le montant justifié par des factures ou des devis des réparations à effectuer si l'appartement a été dégradé pendant la durée du bail après comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie.
- Les sommes retenues doivent être dûment justifiées.
- Lorsque le logement est dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoires 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 de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

## MODELE D UN COURRIER POUR DEMANDER LA RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

Par lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception vous adressez une mise en demeure à votre propriétaire.

Lettre recommandée avec AR

Objet : Restitution du dépôt de garantie.

Madame, Monsieur,

A ce jour, vous ne m'avez pas restitué mon dépôt de garantie d'un montant de [indiquez le montant du] pour le logement situé : [adresse] .

Je vous rappelle que suite à mon départ le [date], un état des lieux contradictoire a été établi le [date], les clés vous ont été remises le [date de remise des clés] .

*(En fonction de votre situation)*

*(Soit :)* Aucune dégradation n'a été commise, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Donc, selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, la restitution du dépôt de garantie doit intervenir dans un délai de 1 mois à compter de la remise des clés, sans quoi, il sera majoré d'une somme de 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque mois de retard. Et à ce jour, le délai de restitution est dépassé.

*(Soit :)* Selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, la restitution du dépôt de garantie doit intervenir dans un délai de 2 mois à compter de la remise des clés, sans quoi, il sera majoré d'une somme de 10 % du loyer mensuel hors charges, pour chaque mois de retard. Et à ce jour, le délai de restitution est dépassé.

Je vous mets donc en demeure de me restituer la somme de [somme due] pour le dépôt de garantie majoré de [majoration selon le nombre de mois de retard] dans un délai de [délai] à compter de la réception de la présente. A défaut, je me verrai contraint de saisir le tribunal compétent.

Veuillez croire, madame, monsieur, .....

[Signature]

## SI VOTRE PROPRIETAIRE NE REPOND PAS OU SI VOUS CONTESTEZ LES SOMMES RETENUES

Vous pouvez :

Soit vous rapprocher d'un médiateur civil : le médiateur civil est une personne indépendante chargée de trouver une solution amiable à des litiges civils : conflit de voisinage, litige entre propriétaire et locataire... Un juge doit valider l'accord trouvé.

*Pour plus d'informations :* <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1822>

Soit saisir la commission départementale de conciliation (CDC) : La commission départementale de conciliation (CDC) aide bailleur et locataire à trouver une solution amiable à leur litige. Il existe une commission dans chaque département.

*Pour plus d'informations :* <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>

Soit vous adresser au juge du tribunal de proximité (tribunal d'Instance pour Villeurbanne) pour une injonction de payer. Il s'agit d'une procédure judiciaire rapide.

*Pour plus d'informations :* <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1746>



# DROITS ET DEVOIRS DU LOCATAIRE

*mise à jour : septembre 2016*

## **ATTENTION :**

S'il est demandé par le bailleur, ne pas régler le dépôt de garantie à l'entrée dans les lieux est assimilé à un impayé de loyer, donc risque d'EXPULSION.

Vous ne pouvez utiliser votre dépôt de garantie pour régler le dernier mois de loyer. Vous devez payer vos loyers jusqu'à la fin de votre dédite, sauf si un nouveau locataire est entré dans les lieux.

Le propriétaire qui invoque des dégradations commises par le locataire n'est pas tenu de produire des factures de travaux acquittés (cass. civ. 3ème, 3 avril 2001, n° 99-13668, Liégeois c/ Tournier).

AVDL-277 RUE DU 4 AOÛT – 6100 VILLEURBANNE –  
TEL 04 72 65 35 90 – [www.avdl.fr](http://www.avdl.fr)