



# Dépôt de garantie dans un contrat de location

Vérfifié le 01 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

## Location vide

Le propriétaire peut exiger le versement d'un dépôt de garantie pour couvrir d'éventuels manquements du locataire (loyers ou charges impayés, réalisation des réparations locatives...). Le montant du dépôt de garantie, son versement et sa restitution sont encadrés par la loi.

### Montant maximum

Loyer à payer chaque mois

Si le propriétaire exige le versement d'un dépôt de garantie, il doit être indiqué dans le [contrat de location \(bail\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>).

Son montant ne doit pas dépasser **1 mois de loyer**, hors charges.

**À savoir** : le montant du dépôt de garantie ne peut pas être augmenté ( *révisé*) en cours de bail ou lors du renouvellement de bail.

Loyer payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois

Aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois (loyer payé trimestriellement par exemple).

Toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, le propriétaire peut exiger un dépôt de garantie.

### Versement au propriétaire

Le dépôt de garantie doit être versé au propriétaire au moment de la signature du bail, directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers, c'est-à-dire :

- soit par Action logement (ex 1 % Logement) sous forme d'une [avance loca-pass](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18490) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18490>),
- soit par le [fonds de solidarité pour le logement \(FSL\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>) lorsque le locataire a fait une demande d'aide pour financer le dépôt de garantie.

En cas de versement en espèces, le locataire peut demander au propriétaire, par tous moyens, un reçu spécifiant que la somme remise l'est au titre du dépôt de garantie.

### Restitution au locataire en fin de bail

Règles à respecter

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Appartement (logement collectif)

État des lieux conforme

#### Délai

En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 1 mois. Mais son montant peut être amputé de retenues ou provision.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire, qui peut les remettre :

- en mains propres au propriétaire ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### Retenues

Une retenue est la somme que le propriétaire a le droit de garder. Il peut s'agir, par exemple :

- d'impayés de loyers ou de charges,
- de frais liés aux dégradations ou travaux locatifs.

Le propriétaire doit justifier la retenue sur le dépôt de garantie en remettant au locataire de documents. Il peut s'agir par exemple : des états des lieux d'entrée et de sortie, de photos, constat d'huissier, devis ou factures, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

### **Charges**

Si les charges sont récupérables, le propriétaire procède à un arrêté des comptes provisoire. Il peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La provision doit être fixée à l'appui de justificatifs.

Elle ne peut pas dépasser 20 % du montant du dépôt de garantie.

La régularisation définitive et la restitution du solde (déduction faite des retenues) doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Rien n'empêche toutefois le locataire et le propriétaire de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de la copropriété.

État des lieux non conforme

### **Délai**

En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois. Mais son montant peut être amputé de retenues ou provision.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire, qui peut les remettre :

- en mains propres au propriétaire ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **Retenues**

Une retenue est la somme que le propriétaire a le droit de garder. Il peut s'agir, par exemple :

- d'impayés de loyers ou de charges,
- de frais liés aux dégradations ou travaux locatifs.

Le propriétaire doit justifier la retenue sur le dépôt de garantie en remettant au locataire de documents. Il peut s'agir par exemple : des états des lieux d'entrée et de sortie, de photos, constat d'huissier, devis ou factures, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

### **Charges**

Si les charges sont récupérables, le propriétaire procède à un arrêté des comptes provisoire. Il peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La provision doit être fixée à l'appui de justificatifs.

Elle ne peut pas dépasser 20 % du montant du dépôt de garantie.

La régularisation définitive et la restitution du solde (déduction faite des retenues) doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Rien n'empêche toutefois le locataire et le propriétaire de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de la copropriété.

Maison (logement individuel)

État des lieux conforme

### **Délai**

En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 1 mois. Mais son montant peut être amputé de retenues.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire, qui peut les remettre :

- en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **Retenues**

Une retenue est une somme restant au bailleur. Il peut s'agir, par exemple :

- d'impayés de loyers ou de charges,
- de frais liés aux dégradations ou travaux locatifs

Le propriétaire doit justifier la retenue sur le dépôt de garantie en remettant au locataire de documents. Il peut s'agir par exemple des états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat d'huissier, devis ou factures, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

État des lieux non conforme

### **Délai**

En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois. Mais son montant peut être amputé de retenues.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire, qui peut les remettre :

- en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### Retenues

Une retenue est une somme restant au bailleur. Il peut s'agir, par exemple :

- d'impayés de loyers ou de charges,
- de frais liés aux dégradations ou travaux locatifs

Le propriétaire doit justifier la retenue sur le dépôt de garantie en remettant au locataire de documents. Il peut s'agir par exemple des états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat d'huissier, devis ou factures, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

### Contestation des retenues

Il est possible de s'inspirer du modèle de lettre suivant :



Institut national de la consommation (INC)

Accéder au  
modèle de document ↗

(<https://www.inc-conso.fr/content/apres-votre-depart-le-propretaire-fait-des-travaux-vous-en-contestez-la-facture>)

## En l'absence de restitution

### Démarche du locataire

#### Mise en demeure

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai imparti, le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de restituer le dépôt de garantie par lettre recommandée avec avis de réception :



Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au  
modèle de document ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/RemboursementDepotGarantie>)

### Conciliation

Si le propriétaire refuse de rembourser le dépôt de garantie malgré cette démarche, le locataire de faire une conciliation avec l'aide de la commission départementale de conciliation (CDC) ou d'un conciliateur de justice. Cette procédure est obligatoire pour pouvoir ensuite éventuellement saisir le juge (sauf si le litige est supérieur à 5 000 €, car alors le juge peut être saisi directement). La conciliation est gratuite pour le locataire et le propriétaire.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Pour saisir la CDC

La CDC doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au  
modèle de document ↗

(<https://www.inc-conso.fr/content/en-litige-avec-votre-bailleur-vous-souhaitez-saisir-la-commission-departementale-de>)

Cette lettre doit être adressée à la CDC du département où est situé le logement concerné.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal. Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

▸ [Commission départementale de conciliation](https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission_conciliation) ([https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission\\_conciliation](https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission_conciliation))

Pour saisir un conciliateur de justice

Pour trouver un conciliateur de justice :

Où s'adresser ?

▸ [Conciliateur de justice](http://www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence) ↗ (<http://www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence>)

### Saisir le juge

En cas d'échec de la conciliation, le locataire doit saisir le juge des contentieux de la protection. Le juge doit être saisi dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être versé.

Où s'adresser ?

▸ [Tribunal judiciaire](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Droit à des intérêts de retard

En cas de restitution tardive de dépôt de garantie, des intérêts de retard sont dus au locataire.

À défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

Cette majoration ne s'applique pas si le retard est provoqué par le fait que le locataire n'a pas transmis au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

## Location meublée

Le propriétaire peut exiger du locataire qu'il verse un dépôt de garantie pour couvrir ses éventuels manquements à ses obligations locatives (par exemple, régularisation des loyers et des charges ou réalisation des réparations locatives).

### Montant

Bail signé à partir du 27 mars 2014

Loyer à payer chaque mois

Si le bailleur exige le versement d'un dépôt de garantie, son montant :

- doit obligatoirement être indiqué dans le [contrat de location \(bail\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>),
- ne doit pas être supérieur à 2 mois de loyer, hors charges.

➔ **À savoir :** le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Loyer payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois

Aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois (loyer payé trimestriellement par exemple).

Toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, le propriétaire peut exiger un dépôt de garantie.

Bail signé avant le 27 mars 2014

Le montant du dépôt de garantie est libre.

Il peut être d'1 ou 2 mois, voire davantage selon ce qui est prévu au sein du contrat de location (bail).

## Versement au bailleur

Le dépôt de garantie doit être versé au propriétaire au moment de la signature du bail, directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers, c'est-à-dire :

- soit par Action logement (ex 1 % Logement) sous forme d'une avance loca-pass (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18490>),
- soit par le fonds de solidarité pour le logement (FSL) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>) lorsque le locataire a fait une demande d'aide pour financer le dépôt de garantie.

En cas de versement en espèces, le locataire peut demander au propriétaire, par tous moyens, un reçu spécifiant que la somme remise l'est au titre du dépôt de garantie.

## Restitution au locataire en fin de bail

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Logement "collectif" (exemple : copropriété)

État des lieux conforme

### Délai

En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 1 mois. Mais son montant peut être amputé de retenues ou provision.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire, qui peut les remettre :

- en mains propres au propriétaire ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### Retenues

Une retenue est la somme que le propriétaire a le droit de garder. Il peut s'agir, par exemple :

- d'impayés de loyers ou de charges,
- de frais liés aux dégradations ou travaux locatifs.

Le propriétaire doit justifier la retenue sur le dépôt de garantie en remettant au locataire de documents. Il peut s'agir par exemple : des états des lieux d'entrée et de sortie, de photos, constat d'huissier, devis ou factures, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

### Charges

Si les charges sont récupérables, le propriétaire procède à un arrêté des comptes provisoire. Il peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La provision doit être fixée à l'appui de justificatifs.

Elle ne peut pas dépasser 20 % du montant du dépôt de garantie.

La régularisation définitive et la restitution du solde (déduction faite des retenues) doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Rien n'empêche toutefois le locataire et le propriétaire de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de la copropriété.

État des lieux non conforme

### Délai

En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois. Mais son montant peut être amputé de retenues ou provision.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire, qui peut les remettre :

- en mains propres au propriétaire ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### Retenues

Une retenue est la somme que le propriétaire a le droit de garder. Il peut s'agir, par exemple :

- d'impayés de loyers ou de charges,
- de frais liés aux dégradations ou travaux locatifs.

Le propriétaire doit justifier la retenue sur le dépôt de garantie en remettant au locataire de documents. Il peut s'agir par exemple : des états des lieux d'entrée et de sortie, de photos, constat d'huissier, devis ou factures, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

### **Charges**

Si les charges sont récupérables, le propriétaire procède à un arrêté des comptes provisoire. Il peut conserver une provision jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La provision doit être fixée à l'appui de justificatifs.

Elle ne peut pas dépasser 20 % du montant du dépôt de garantie.

La régularisation définitive et la restitution du solde (déduction faite des retenues) doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Rien n'empêche toutefois le locataire et le propriétaire de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'approbation des comptes de la copropriété.

Logement "individuel" (exemple : pavillon)

État des lieux conforme

### **Délai**

En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 1 mois. Mais son montant peut être amputé de retenues.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire, qui peut les remettre :

- en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **Retenues**

Une retenue est une somme restant au bailleur. Il peut s'agir, par exemple :

- d'impayés de loyers ou de charges,
- de frais liés aux dégradations ou travaux locatifs

Le propriétaire doit justifier la retenue sur le dépôt de garantie en remettant au locataire de documents. Il peut s'agir par exemple des états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat d'huissier, devis ou factures, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

État des lieux non conforme

### **Délai**

En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois. Mais son montant peut être amputé de retenues.

Le délai commence à partir du jour de la restitution des clés par le locataire, qui peut les remettre :

- en mains propres au bailleur ou à son mandataire (l'agent immobilier),
- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **Retenues**

Une retenue est une somme restant au bailleur. Il peut s'agir, par exemple :

- d'impayés de loyers ou de charges,
- de frais liés aux dégradations ou travaux locatifs

Le propriétaire doit justifier la retenue sur le dépôt de garantie en remettant au locataire de documents. Il peut s'agir par exemple des états des lieux d'entrée et de sortie, photos, constat d'huissier, devis ou factures, lettre de réclamation des loyers impayés restée sans réponse.

## **En l'absence de restitution**

Démarche du locataire

### **Mise en demeure**

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai imparti, le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de restituer le dépôt de garantie par lettre recommandée avec avis de réception :



Accéder au  
modèle de document [↗](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/RemboursementDepotGarantie)  
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/RemboursementDepotGarantie>)

## Conciliation

Si le propriétaire refuse de rembourser le dépôt de garantie malgré cette démarche, le locataire de faire une conciliation avec l'aide de la commission départementale de conciliation (CDC) ou d'un conciliateur de justice. Cette procédure est obligatoire pour pouvoir ensuite éventuellement saisir le juge (sauf si le litige est supérieur à 5 000 €, car alors le juge peut être saisi directement). La conciliation est gratuite pour le locataire et le propriétaire.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Pour saisir la CDC

La CDC doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception.

---

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au  
modèle de document [↗](https://www.inc-conso.fr/content/en-litige-avec-votre-bailleur-vous-souhaitez-saisir-la-commission-departementale-de)  
(<https://www.inc-conso.fr/content/en-litige-avec-votre-bailleur-vous-souhaitez-saisir-la-commission-departementale-de>)

Cette lettre doit être adressée à la CDC du département où est situé le logement concerné.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Commission départementale de conciliation](https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission_conciliation) ([https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission\\_conciliation](https://annuaire.service-public.fr/navigation/commission_conciliation))

Pour saisir un conciliateur de justice

Pour trouver un conciliateur de justice :

Où s'adresser ?

- [Conciliateur de justice](http://www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence) [↗](http://www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence) (<http://www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence>)

## Saisir le juge

En cas d'échec de la conciliation, le locataire doit saisir le juge des contentieux de la protection. Le juge doit être saisi dans un délai de 3 ans à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être versé.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) [↗](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Droit à des intérêts de retard

En cas de restitution tardive de dépôt de garantie, des intérêts de retard sont dus au locataire.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai prévu, le dépôt de garantie dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

Cette majoration ne s'applique pas si le retard est provoqué par le fait que le locataire n'a pas transmis au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 3 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023276582&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023276582&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)  
*Contrat de bail*
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 22 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/) ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028806696/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696/))  
*Logement vide*
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-6 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779187&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779187&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)  
*Logement meublé*
- Code de procédure civile : article 750-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039501708/) ([https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000039501708/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039501708/))  
*En cas de non restitution*

#### Services en ligne et formulaires

- Demander le remboursement du dépôt de garantie non restitué (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16638>)  
Modèle de document
- Contester la facture des travaux de remise en état de son ancien logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31949>)  
Modèle de document

#### Pour en savoir plus

- Le dépôt de garantie en 10 questions [↗](https://www.inc-conso.fr/content/logement/le-depot-de-garantie-en-10-questions) (<https://www.inc-conso.fr/content/logement/le-depot-de-garantie-en-10-questions>)  
*Institut national de la consommation (INC)*