

Fiche pratique : retenues sur le dépôt de garantie

Retenues sur le dépôt de garantie et dédommagement du bailleur

Le plus souvent, un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations par le locataire. Au départ du locataire, l'état des lieux de sortie peut mentionner les dégradations qui lui sont imputables. A ce titre, le bailleur aura droit à indemnisation.

Quel est le délai de restitution du dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie doit être restitué dans le délai maximal de deux mois lorsque la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie fait apparaître des dégradations dont le locataire est responsable. Le délai est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état de lieux d'entrée.

Comment le bailleur doit-il procéder en cas de retenues sur le dépôt de garantie ?

Le propriétaire doit fournir les justificatifs des sommes retenues sur le dépôt de garantie et ne peut donc pas retenir une somme forfaitaire.

Doit-il obligatoirement fournir des factures ?

Non, la Cour de Cassation considère que la seule production d'un devis est suffisante pour justifier les sommes dues. En revanche, le juge n'est pas tenu par ce devis s'il l'estime excessif.

Le bailleur peut-il retenir une somme sur le dépôt de garantie pour les charges locatives qui n'ont pas pu être régularisées ?

Lorsque les immeubles se situent dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du montant de dépôt de garantie dans l'attente de l'arrêt des comptes.

Que se passe-t-il si le bailleur ne respecte pas le délai de restitution du dépôt de garantie ?

Si le bailleur ne respecte pas le délai de restitution, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré de 10% du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution a pour origine l'absence de communication par le locataire de sa nouvelle adresse.

Quel recours a le locataire en cas de contestation des retenues effectuées par le bailleur ?

En cas d'absence de restitution ou de désaccord sur le montant des sommes retenues par le bailleur, le locataire peut saisir, après mise en demeure restée infructueuse, la Commission Départementale de Conciliation ([Modèle de saisine](#)) en cas d'échec, le tribunal d'instance peut être saisi.

