

Quel est le délai pour la restitution d'une caution (dépôt de garantie) ?

Description

Le délai légal de la restitution du dépôt de garantie varie d'un à deux mois en fonction de l'état du logement au moment de la remise des clés à la suite de [l'état des lieux de sortie](#). Il s'agit d'une garantie pour le bailleur de l'exécution par le locataire de ses obligations locatives.

La restitution du dépôt de garantie s'effectue à la fin du contrat de location. C'est une des sources de litiges les plus fréquentes dans les rapports locatifs.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Récupérer son dépôt de garantie : demander un devis gratuit](#)[Litige avec son propriétaire : demander un devis](#)

Qu'est-ce qu'un dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie, appelé également « caution » dans le langage courant, est une **somme d'argent** que le locataire verse au propriétaire au moment de la signature d'un contrat de location.

A cette fin, le locataire peut verser directement le dépôt de garantie/caution au bailleur ou choisir de passer par un intermédiaire tel que Loca-Pass ou le fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Elle sert de garantie au propriétaire **en cas de créances éventuelles** que le propriétaire pourrait avoir contre le locataire à la fin du contrat de bail, dans le cas où le locataire manque à une de ses obligations (entretien des lieux, paiement du loyer et des charges).

Si le loyer est payé mensuellement, le bailleur peut exiger le versement d'un dépôt de garantie.

Son montant varie selon que bail porte sur un **logement vide ou meublé** :

- Pour un logement vide : le montant de ce dépôt de garantie ne peut excéder 1 mois de loyer hors charges ;
- Pour un logement meublé : le montant du dépôt ne peut excéder 2 mois de loyer hors charges. Cependant, il n'est pas possible d'exiger de caution pour un bail mobilité.

Attention : afin que le locataire verse à son bailleur un dépôt de garantie, cette possibilité doit être inscrite dans le contrat de bail et le montant du dépôt ne peut pas être augmenté en cours de bail ou lors du renouvellement.

Quelles sont les étapes préalables à la restitution du dépôt de garantie ?

Préalablement à la restitution du dépôt de garantie, le bailleur et le locataire doivent convenir d'une date pour réaliser l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

En effet, c'est la **conformité** ou non de l'état des lieux de sortie à l'état des lieux d'entrée qui conditionne le délai qu'a le bailleur pour restituer le dépôt de garantie à son locataire.

Par exemple, s'il est constaté des dégradations nécessitant des travaux, le bailleur a plus de temps pour restituer la caution. De plus, il peut également en **prélever une partie** si les dégradations sont imputables au locataire

Quel est le délai de restitution du dépôt de garantie pour les résidences principales ?

Le délai de restitution de la caution pour les logements utilisés aux fins de résidence principale est fixé par l'[article 22 de la loi du 6 juillet 1989](#), et précisé par la Loi ALUR. Il varie selon que l'état des lieux de sortie soit conforme ou non à l'état des lieux d'entrée.

En cas d'état des lieux de sortie conforme

Dans l'hypothèse où l'[état des lieux](#) de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, en d'autres termes qu'il n'y a pas de dégradation imputable au locataire, le propriétaire dispose d'**un mois maximum** pour restituer le montant de la caution (que le logement

soit vide ou meublé).

A noter : Le délai de restitution du dépôt de garantie commence à courir à compter de la remise des clés. En effet, cette dernière marque la sortie définitive du locataire des lieux.

Toutefois, et malgré un état des lieux de sortie conforme, le propriétaire peut effectuer une **retenue sur ledit dépôt**, notamment en cas de charges locatives et/ou de [loyers impayés](#).

De plus, en cas de **charges récupérables**, le propriétaire doit établir un arrêté des comptes. Ainsi, il peut conserver une provision, sur justificatif, jusqu'à l'arrêté des comptes annuels de l'immeuble, notamment dans le cadre d'une [copropriété](#).

Toutefois, cette provision ne peut pas excéder **20% du montant de la caution** du locataire.

En cas d'état des lieux de sortie non conforme

A l'inverse, si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée, en d'autres termes s'il mentionne des dégradations imputables au locataire, le propriétaire dispose d'un délai de **2 mois maximum** afin de restituer la caution au locataire.

A noter : durant toute la durée du bail et avant de restituer le logement et les clés, le locataire doit effectuer les réparations locatives et d'entretien, telles que l'entretien des joints, le ménage global, etc. Les grosses réparations (toiture, chauffage etc.) ainsi que la vétusté et l'usage normal restent à la charge du bailleur.

Dans cette conjoncture, le bailleur peut également effectuer **des retenues** sur ce dépôt dans les cas suivants :

- Des impayés de loyers ou de charges locatives ;
- En cas de dégradation et de défaut d'entretien afin d'effectuer des travaux de remise en état ;
- Une provision pour charges de 20% dans l'attente de l'arrêté des comptes annuels de l'immeuble.

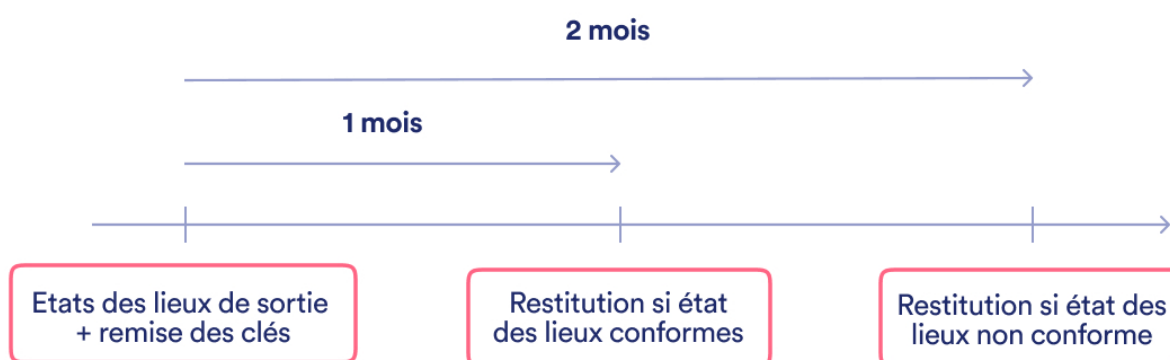
Ainsi, les travaux n'ont pas forcément à être effectués dans les 2 mois de délai.

Le propriétaire doit seulement **prouver la réalité du dommage causé** par le locataire

afin de conserver une partie du dépôt de garantie ou la totalité (en fonction de l'importance des dégradations).

Bon à savoir : face à cette situation, le locataire peut contester le montant prélevé et celui des travaux. La procédure à suivre sera expliquée plus bas dans l'article.

Les délais de **restitution de la caution**



LegalPlace.

Tableau récapitulatif

Voici un tableau récapitulatif des délais de restitution que doit respecter le bailleur selon que l'état des lieux de sortie soit conforme ou non à l'état de lieux d'entrée.

Nature de l'état des lieux de sortie	Délai de restitution
Conforme à l'état des lieux d'entrée	1 mois à partir de la remise de clés
Non conforme à l'état des lieux d'entrée	2 mois à partir de la remise de clés

Zoom : Afin d'éviter les litiges entre bailleur et locataire, LegalPlace met à votre disposition [un modèle d'état des lieux](#), conforme à la réglementation en vigueur. Il est facilement personnalisable, grâce à un formulaire à remplir. Il contient également toutes les mentions obligatoires requises.

Quel est le délai de restitution de dépôt de garantie

pour les autres types de logement ?

Si le contrat de bail porte sur des logements autres que la résidence principale du locataire, le délai de restitution peut différer de celui prévu pour les résidences principales.

Dans ce cas, tout dépend du **type de contrat de bail conclu**. Ainsi, si un dépôt de garantie est prévu par le contrat de bail, il convient de s'y référer afin de connaître le délai de restitution.

Par exemple, pour un bail de location saisonnière, un délai peut être prévu pour laisser le temps au bailleur d'effectuer les réparations.

Que faire si la caution rendue dans le délai est insuffisante ?

En cas de dégradations imputables au locataire, il peut arriver que le montant du dépôt de garantie versé au propriétaire lors de la signature du contrat de bail ne parvienne pas à couvrir le coût réel des travaux.

Ainsi, le bailleur peut **réclamer les sommes manquantes** au locataire, si les dégradations visées lui sont imputables.

Attention : les sommes demandées doivent être justifiées par des factures ou des devis.

Que faire en cas de non-respect du délai de restitution de la caution ?

Ainsi, et au regard des règles susvisées, une restitution tardive de la caution sera sanctionnée. De plus, le locataire peut agir contre son bailleur si la caution ne lui est pas restituée dans les cas ouvrant droit à restitution.

La restitution tardive de la caution

Dans la conjoncture, où le bailleur ne restitue pas la caution au locataire dans les délais légaux, le locataire peut le mettre en demeure de la restituer en rappelant le délai légal maximum.

Ensuite, si celle-ci n'est pas restituée dans le délai imparti alors, la somme initiale est majorée d'une somme égale à **10% du loyer mensuel hors charges** pour chaque mois de retard commencé.

Par exemple, si le dépôt de garantie est restitué avec un délai de 2 mois et 5 jours de retard, le propriétaire devra verser une indemnité de 10% pour chaque mois commencé au locataire, soit 3 fois 10% même si le troisième mois n'a commencé que depuis 5 jours. L'indemnité de retard s'élève donc à 30% du loyer hors charges en plus de la restitution du dépôt de garantie initial.

Attention : le propriétaire n'est pas tenu de verser l'indemnité de retard si le locataire commet une faute. En effet, le locataire doit communiquer sa nouvelle adresse afin de permettre au bailleur de renvoyer le chèque de dépôt de garantie par la poste à temps. S'il ne communique pas cette adresse, il ne peut pas se prévaloir de l'indemnité.

En cas de non restitution

La non restitution de la caution doit toujours être justifiée.

Si ce n'est pas le cas, et que le propriétaire laisse écouler le délai légal de restitution, il peut procéder par étape afin que lui soit rendue sa caution.

Tout d'abord, le locataire peut **mettre en demeure** le propriétaire de lui restituer le dépôt de garantie avec des indemnités de retard, le cas échéant.

Ensuite, si la mise en demeure est inefficace, il peut entamer **une conciliation**.

A cette fin, il peut saisir un conciliateur de justice ou la commission départementale de conciliation (si le litige est inférieur à 5 000€, sinon il peut saisir directement le juge).

Enfin, en cas d'échec de la conciliation, la dernière issue est de **saisir le juge des contentieux de la protection** du tribunal judiciaire, dans un délai de 3 ans à partir du jour où la [caution](#) aurait dû être restituée.

FAQ

Pourquoi laisser un délai au bailleur pour restituer le dépôt de garantie ?

Cela permet au propriétaire d'avoir le temps de procéder à d'éventuels travaux si le logement a été dégradé, et d'imputer la somme des travaux sur le dépôt de garantie du locataire. Le dépôt de garantie sera restitué en en déduisant les sommes dues par le locataire au bailleur en cas d'éventuelles dégradations des lieux.

Le dépôt de garantie est-il obligatoire ?

En qualité de bailleur, vous n'êtes pas obligé de demander un dépôt de garantie à vos locataires. Cependant, si vous en exigez un, il faut qu'il soit prévu dans le contrat de bail.

Quelles dégradations peuvent être facturées au locataire ?

Pendant toute la durée du bail, le locataire est tenu d'entretenir le bien et d'effectuer les petites réparations, c'est-à-dire les réparations locatives, courantes (les joints, etc.).