

Différence entre dépôt de garantie et caution

Description

Le dépôt de garantie est souvent assimilé à tort à la caution par abus de langage, dans le cadre d'un [contrat de location](#) que ce soit un [bail de location meublée](#) ou un [bail de location non meublée](#).

Le dépôt de garantie est une somme encaissée par le bailleur servant à couvrir les dépenses éventuelles des réparations locatives après le départ du locataire tandis que la caution est supportée par un garant qui s'engage expressément à remplir les obligations du locataire si ce dernier est dans l'impossibilité de payer le loyer.

Voyons toutes les différences entre un dépôt de garantie et une [caution de bail d'habitation](#) ou pour tout autre type de bail.

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](#)

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est un chèque encaissé par le bailleur à la signature du bail

Le dépôt de garantie est un chèque encaissé par le bailleur à la signature du bail à la différence du [chèque de caution qui ne peut être encaissé](#) que dans des cas bien précis.

Que le logement soit vide ou meublé, le propriétaire a le droit de le réclamer, souvent versé sous la forme d'un chèque, servant à couvrir les éventuelles réparations locatives qu'il devra effectuer après l'état des lieux de sortie. Il sert à garantir le bailleur contre d'éventuelles dégradations du logement, de loyers ou charges impayés ainsi que contre d'éventuels travaux nécessaires à la réhabilitation du logement.

Le dépôt de garantie n'est nullement obligatoire bien que de plus en plus fréquent. S'il est exigé par le bailleur, celui-ci doit en faire expressément la mention sur le bail de location.

Cependant, son montant, les modalités de versement ainsi que sa restitution sont fortement encadrées par loi, notamment depuis la loi Alur de mars 2014.

Les règles en matière de dépôt de garantie

Auparavant, le montant du dépôt de garantie était soumis à la volonté du bailleur. Afin d'éviter les abus, la loi Alur est venue l'encadrer légalement.

S'agissant des baux de logements meublés signés à partir du 27 mars 2014, son montant ne peut pas excéder deux mois de loyer hors charges. S'agissant d'un logement vide, cette somme ne pourra pas être supérieure à un mois de loyer hors charges.

Attention : si le loyer est payé pour une période autre que mensuelle (trimestrielle par exemple), le bailleur ne pourra nullement exiger le versement d'un dépôt de garantie.

Les personnes en difficulté financière ne pouvant pas assumer le versement d'un dépôt de garantie peuvent bénéficier d'aides telles que l'avance Loca-Pass proposée par Action Logement Services ou le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Le dépôt de garantie doit être versé à la date de la signature du bail. S'il est versé en espèces, le locataire a le droit d'exiger un reçu.

Une fois l'état des lieux de sortie effectué, si celui-ci est conforme à l'état des lieux d'entrée, le propriétaire a un mois pour restituer le dépôt de garantie au locataire. Si des réparations locatives sont nécessaires, le délai de restitution est étendu à deux mois et le bailleur pourra imputer ces dépenses sur le dépôt de garantie versé au départ. Le délai commence à courir dès restitution des clés au bailleur, soit en mains propres, soit par LRAR.

Attention : si le bailleur estime que des réparations locatives sont nécessaires, il devra justifier toute retenue sur la garantie auprès du locataire. Si le [logement est en copropriété](#), le bailleur pourra conserver au maximum 20% du montant jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

À noter : le dépôt de garantie peut également intervenir dans d'autres types de

contrat, à l'instar de la [retenue de garantie](#) dans les secteurs privés.

Quels recours en cas de retard de restitution du dépôt de garantie ?

En cas de retard de [restitution du dépôt de garantie](#), le locataire peut mettre en demeure le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Si, après mise en demeure, le propriétaire refuse toujours de rembourser la somme, le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement ou se renseigner auprès d'un conciliateur de justice. En cas d'échec du recours à l'amiable, le locataire pourra toujours saisir le Tribunal d'Instance du lieu du domicile du propriétaire.

De plus, des pénalités de retard sont prévues si le bailleur tarde à rembourser : ce dernier est en effet majoré de 10% du loyer mensuel hors charges par mois de retard.

Le cautionnement

La caution est une personne qui se porte garant pour le locataire

À la différence du dépôt de garantie, la caution n'est pas une somme à verser mais une personne qui se porte garant pour le locataire en cas de loyers impayés.

Lors de la signature du bail, celle-ci doit recopier et signer de façon manuscrite un acte de cautionnement fourni par le bailleur précisant qu'elle sera solidairement responsable en cas de défaillances du locataire. Elle peut être réclamée lors de la signature d'un bail d'habitation ou d'un [bail commercial](#).

Mentions obligatoires et pièces justificatives de l'acte de cautionnement

Pour être valable, l'acte de cautionnement doit comporter :

- le nom du locataire ;
- l'adresse du logement ;
- le nom du bailleur.

Certaines mentions, à recopier par le garant de façon manuscrite, sont également obligatoires telles que le montant du loyer, la durée d'engagement de la caution, le plafond de cautionnement ainsi que la reproduction partielle de [l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989](#). Ces informations doivent être non équivoques afin que le garant ait parfaitement conscience de l'étendue de son engagement.

Pour s'assurer de la solvabilité du garant, le bailleur peut exiger des pièces justificatives. Cependant, un décret de la loi Alur a établi [une liste exhaustive des pièces justificatives](#) que le bailleur avait le droit de réclamer ou non.

Engagement du garant dans le cadre d'un acte de caution

Si l'acte de cautionnement ne prévoit pas de terme, le garant peut y mettre fin unilatéralement, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de colocation, le garant peut soit s'engager pour un seul des colocataires, soit s'engager pour l'ensemble des colocataires. Dans ce cas, son engagement prendra fin lorsque tous les colocataires auront quitté le logement.

Si le garant s'est porté caution pour un seul des colocataires, l'engagement se termine immédiatement après la fin du préavis du locataire à condition qu'il soit remplacé dès son départ.

Attention, le garant sera engagé six mois après la fin du préavis si le locataire n'a pas été remplacé.

De plus, en tant que bailleur, vous ne pouvez pas demander un garant si vous avez déjà exigé une assurance contre le risque de loyers impayés ([Garantie Loyers Impayés ou GIL](#)) sauf si les locataires sont étudiants ou apprentis. Dans ce cas, en effet, la précarité de leur situation permet de justifier un cumul de garanties pour le bailleur.

Caution simple et caution solidaire

Il existe deux types de cautions : simple et solidaire.

S'il s'agit d'une caution simple, en cas de loyers impayés, le bailleur devra d'abord se retourner contre le locataire en envoyant un commandement de payer par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce n'est qu'en cas d'échec de la procédure que le bailleur pourra se retourner contre la caution afin d'exiger le paiement des loyers dus.

En revanche, lorsqu'elle est solidaire, le bailleur peut, dès le premier loyer impayé, exiger de la caution de pallier aux défaillances du locataire.

Attention : il convient également de ne pas confondre [hypothèque et caution](#). L'acte de cautionnement n'est pas compatible avec la [GUL](#), désormais remplacé par le [dispositif VISALE](#).