

Encaisser un chèque de caution : comment faire ?

## Description

Au moment de la mise en location d'un bien immobilier, le propriétaire exige très fréquemment du locataire qu'il lui remette un chèque de caution en prévision d'éventuelles dégradations dans l'utilisation du bien. Son montant est limité, et ne peut dépasser **2 mois de loyer** hors charges lorsque le bien loué est meublé. Il est en droit d'encaisser la somme dès la signature du contrat à condition de la restituer dès lors que l'état des lieux ne montre aucune dégradation.

Il conserve néanmoins la possibilité de retenir certains montants nécessaires à la remise en l'état du logement dès lors qu'il justifie la dépense par une facture ou autre preuve écrite.

Le propriétaire se doit d'être rigoureux lors de la restitution de la caution : en effet, il peut être tenu de payer des pénalités de retard s'il ne la reverse pas au locataire dans les délais.

**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 !

[Modèles de contrats de location](#)

## Définition du chèque de caution ou du dépôt de garantie

Le chèque de [caution de bail d'habitation](#), dans le vocabulaire courant, est utilisé à la place de la notion juridique de dépôt de garantie. Lorsque propriétaire et locataire s'entendent sur les modalités du contrat de location, ils peuvent prévoir le versement d'une somme avancée par le locataire pour couvrir les dégradations.

La véritable définition d'une caution, souvent demandée également lors de la conclusion d'un bail d'habitation, est la personne qui réalise l'acte de cautionnement, qui s'engage à se substituer au locataire défaillant qui ne pourrait plus payer ses loyers.

Le dépôt de garantie n'est pas obligatoire même s'il est demandé dans la plupart des

contrats de location. Si le propriétaire exige ce versement, il doit nécessairement en mentionner le montant et le paiement dans le bail. Si le locataire paie en liquide, il peut exiger un reçu de son bailleur, à conserver précieusement.

Enfin, un [chèque de caution ou dépôt de garantie](#) est interdit si le loyer est payable d'avance de plus de deux mois, comme dans le cas de loyers trimestriels.

Le propriétaire conserve pendant toute la durée du bail la somme ainsi versée, directement par le locataire ou par un organisme comme Action Logement dans le cadre du dispositif Loca-Pass

## A quel moment le propriétaire peut-il encaisser le chèque de caution ?

Dans le cadre d'un contrat de location classique, le dépôt de garantie est versé lors de la signature du bail et peut être encaissé à ce moment-là, même si l'entrée dans les lieux se fait ultérieurement par le locataire.

En revanche, il est interdit d'encaisser le chèque de caution avant la signature du contrat de location. La pratique des chèques de réservation est d'ailleurs illégale.

Dans les contrats de location saisonnière, le propriétaire n'encaisse pas forcément le chèque de caution et le restitue ou le déchire à l'issue des vacances. Cependant, la [facture de location saisonnière](#) reste un document important qui doit être établi par le propriétaire du bien mis en location saisonnière.

## Quel est le montant maximal du chèque de caution ?

Le montant du dépôt de garantie est prévu par la loi :

- un mois de loyer hors charges pour les contrats de location vide
- deux mois de loyer hors charges pour les [contrats de location meublée](#) depuis la loi pour l'accès au logement et un habitat rénové dite [loi ALUR](#) du [24 mars 2014](#).

Contrairement au montant du loyer et des charges, le montant du dépôt de garantie ne varie pas pendant toute la durée du bail et n'est pas indexé.

## Retenue d'une partie ou de l'ensemble du dépôt de

## garantie : quand est-ce possible ?

Le dépôt de garantie doit être restitué dans le délai d'un mois après la restitution des clés du logement si [l'état des lieux](#) de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Ce délai est porté à deux mois si l'état des lieux de sortie montre des dégradations. Le locataire peut remettre les clés directement au propriétaire ou à son gestionnaire ou les envoyer par courrier en recommandé avec accusé de réception.

Pour les baux conclus ou reconduits tacitement avant le 27 mars 2014 et l'entrée en vigueur de la loi Alur, le [délai de restitution du dépôt de garantie](#) ou du chèque de caution est de deux mois.

Le propriétaire peut déduire plusieurs montants du dépôt de garantie :

- montant des loyers en retard
- montant des [charges locatives](#) en retard
- montant de réparations locatives payées par le propriétaire et pas encore remboursées par le locataire
- montant des réparations suite aux dégradations constatées dans l'état des lieux de sortie.

Chaque somme doit être justifiée par une facture, un devis, une copie de lettre de relance, des photos, la comparaison des état des lieux d'entrée et de sortie... Une grille de vétusté peut s'appliquer en fonction de la durée d'occupation du locataire : une famille restée 10 ans dans un appartement ne doit pas laisser des peintures neuves. La vétusté prend en compte l'usure et l'usage normal du bien. Des modèles de grilles de vétusté peuvent être demandées à l'agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL).

Dans un immeuble en copropriété, le propriétaire peut conserver jusqu'à 20% du dépôt de garantie dans l'attente de l'approbation des comptes lors de l'assemblée générale suivante. Il a ensuite un mois pour effectuer les calculs de charges imputables à son ancien locataire et lui restituer le solde du dépôt de garantie.

## Caution non restituée : quelles contestations possibles ?

Le temps joue contre le propriétaire : à défaut de restitution dans les délais légaux, le bailleur doit s'acquitter de 10% du montant du loyer mensuel à chaque mois de retard.

Pour les baux conclus antérieurement au 27 mars 2014, le montant produisait des intérêts au taux légal. Seule exception : si le locataire n'a pas donné sa nouvelle adresse au propriétaire, les intérêts de retard ne jouent pas.

En l'absence de restitution spontanée, le locataire met en demeure le propriétaire de lui restituer son dépôt de garantie en lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de réponse négative ou à défaut de réponse, il peut saisir la commission départementale de conciliation. Si aucun accord amiable ne peut être trouvé, le locataire doit saisir le juge de proximité si le litige est inférieur à 4000 euros ou le tribunal d'instance si le litige porte sur une somme supérieure à 4000 euros.