

# AFOC

## Restitution ou remboursement du dépôt de garantie

LOCATION

“  
Le remboursement  
du dépôt de garantie  
(improprement appelé  
"caution") en fin de  
bail est souvent une  
source de litiges entre  
le locataire partant  
et le propriétaire.

En pratique,  
il constitue en effet  
une cause fréquente  
d'abus, aussi bien de  
la part des preneurs  
que des bailleurs.”



# AFOC

**1** question ?  
remarque ?  
commentaire ?

JE CONTACTE L'AFOC!

ASSOCIATION  
FORCE OUVRIÈRE  
CONSOMMATEURS  
141, AVENUE DU MAINE  
75014 PARIS  
tél. : 01 40 52 85 85  
fax : 01 40 52 85 86  
mél : afoc@afoc.net  
http://www.afoc.net

FLASHEZ-MOI



### DEMANDE DE RESTITUTION

Dans la pratique, la règle du délai de restitution du dépôt de garantie n'est pas toujours respectée, le propriétaire tardant à remettre la somme due.

Aussi, en cas de dépassement du délai, le locataire doit adresser un courrier A/R à son propriétaire pour exiger le remboursement du dépôt de garantie.

En cas de difficultés, n'hésitez pas à contacter votre AFOC pour tout renseignement sur vos droits et vous aider dans vos démarches.

# AFOC

TROUVEZ VOTRE AFOC DÉPARTEMENTALE SUR NOTRE SITE  
[www.afoc.net](http://www.afoc.net)

→ [www.afoc.net](http://www.afoc.net)

→ [www.afoc.net](http://www.afoc.net)

→ [www.afoc.net](http://www.afoc.net)

## LE DÉPÔT DE GARANTIE

**Le dépôt de garantie ne peut se substituer au dernier mois de loyer**

Le dépôt de garantie ne doit pas être assimilé à une avance sur loyer.

Le locataire est tenu de régler son loyer jusqu'à la date de sortie du logement y compris lorsqu'il a versé un dépôt de garantie lors de la prise des lieux.

A ce titre, la jurisprudence considère illégale la pratique qui consiste pour le locataire à substituer l'un à l'autre.

En outre, cette pratique n'empêche pas le propriétaire d'agir en justice contre le locataire afin d'obtenir des dommages-intérêts.

## RÉPARATIONS LOCATIVES

**Le locataire doit maintenir le logement en bon état d'entretien et prendre à sa charge les travaux et réparations locatives du bien loué.**

Si l'état des lieux de sortie démontre que le locataire n'a pas fait face à ses obligations, le propriétaire peut prélever le montant des travaux de remise en état et des réparations sur le dépôt de garantie.

## JUSTIFICATIFS

**Le montant des travaux mis à la charge du locataire doit toutefois être prouvé par des justificatifs.**

Les tribunaux admettant la production de devis, le bailleur n'est pas obligé de fournir des factures acquittées. Il n'est même pas obligé de faire réellement réaliser les travaux en question. Il lui suffit de prouver la réalité du préjudice qu'il a subi du fait de la défaillance du locataire.

Par contre, lorsque le propriétaire effectue lui-même les travaux de remise en état, il ne peut pas facturer la main d'œuvre à son locataire, seul le prix d'achat des matériaux sera déduit du dépôt de garantie.

## DÉLAI DE REMBOURSEMENT

**La loi Alur ou loi Duflot de mars 2014 a modifié les règles applicables au délai de remboursement du dépôt de garantie. Deux situations doivent désormais être distinguées :**

❖ **Si le contrat de bail a été conclu avant le 27 mars 2014**, le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie au locataire dans un délai de deux mois à compter du jour de la remise des clés.

❖ **Si la signature du contrat de location est postérieure au 27 mars 2014**, le délai de restitution peut être réduit à un mois dès lors que l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. En cas de différences (dégradations, saleté, travaux à effectuer...), le délai reste fixé à 2 mois.

## RETARD

**En cas de retard, le propriétaire s'expose à des pénalités.**

**Pour les contrats de location signés avant le 27 mars 2014**, le montant du dépôt de garantie est majoré d'intérêts de retard calculés au taux légal.

**La sanction est plus lourde** pour les baux conclus depuis cette même date puisque, en cas de retard, le propriétaire doit payer une **pénalité égale à 10 % du loyer mensuel hors charges par mois de retard.**

**VOS DROITS**