BAILLEUR ET LOCATAIRE · FIN DE LOCATION

Le dépôt de garantie, de l'entrée à la restitution

Ce guide s'adresse aux bailleurs comme aux locataires. Il explique combien peut atteindre le dépôt de garantie, dans quels délais il doit être rendu, ce qui peut être retenu et comment régler un désaccord.

1 mois en vide, 2 mois en meublé | Rendu sous 1 ou 2 mois | 10 % par mois de retard | 3 ans pour agir

L'ESSENTIEL

- Le dépôt de garantie est limité à 1 mois de loyer hors charges en location vide et à 2 mois de loyer hors charges en meublé.
- Son montant figure dans le bail et ne peut pas être augmenté, ni en cours de bail ni au renouvellement.
- Le locataire ne peut pas remplacer son dernier loyer par le dépôt de garantie.
- Le bailleur doit le rendre dans un délai de 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, et de 2 mois sinon, à compter de la remise des clés.
- Toute retenue doit être justifiée (états des lieux, photos, factures ou devis). L'usure normale (vétusté) ne peut pas être retenue.
- En cas de retard, le bailleur doit une pénalité de 10 % du loyer mensuel hors charges pour chaque mois de retard commencé.
- Pour un litige de 5 000 € ou moins, une démarche amiable est obligatoire avant de saisir le juge, qui doit être saisi dans les 3 ans.

SOMMAIRE

1. À l'entrée : le montant du dépôt
2. Pendant le bail et au départ
3. Les délais de restitution
4. Ce que le bailleur peut retenir
5. En cas de retard : la pénalité de 10 %
6. Régler un désaccord
7. Modèles
8. Questions fréquentes
9. Dans Mes locations
10. Se faire aider
11. Sources officielles

1 À l'entrée : le montant du dépôt

Logement vide

1 mois de loyer hors charges au maximum, si le loyer est payable d'avance chaque mois ou tous les 2 mois.

Logement meublé

2 mois de loyer hors charges au maximum, dans les mêmes conditions de paiement.

Le montant est inscrit dans le bail. Il ne peut pas être augmenté en cours de bail, ni lors du renouvellement.

INTERDIT

Ce qui est interdit

Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé si le loyer est payable par trimestre, ni pour un bail mobilité. Le bailleur ne peut exiger aucune autre somme pour la signature du bail, même si une clause le prévoit.

2 Pendant le bail et au départ

INTERDIT

Le dernier loyer est dû

Le locataire ne peut pas déduire le dépôt de garantie de son dernier loyer. Il doit payer le loyer et les charges jusqu'au bout. Sinon, le bailleur peut refuser la quittance, pratiquer une saisie conservatoire ou saisir le juge.

Lors de la remise des clés, le locataire indique sa nouvelle adresse et transmet son relevé d'identité bancaire pour le remboursement.

Si le logement a été vendu pendant le bail, c'est le nouveau propriétaire qui doit rendre le dépôt. Si l'agence a changé, c'est la nouvelle agence.

3 Les délais de restitution

1 mois

Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

2 mois

Si l'état des lieux de sortie fait apparaître des différences avec l'état des lieux d'entrée.

Le délai court à partir de la remise des clés, faite en mains propres ou par lettre recommandée avec avis de réception.

BON À SAVOIR

Immeuble en copropriété

Le bailleur peut garder une provision de 20 % du dépôt au maximum jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Cette provision doit être justifiée. Il régularise et rend le solde dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes. Les deux parties peuvent aussi convenir de solder tout de suite.

4 Ce que le bailleur peut retenir

- Les loyers et charges restant dus.
- Si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme : le coût des dégradations et des réparations locatives non faites.
- En meublé, le cas échéant, une indemnité d'occupation.

Chaque retenue doit être justifiée. Le bailleur remet au locataire les pièces qui la fondent :

- les états des lieux d'entrée et de sortie ;
- des photos ;
- le cas échéant, un constat de commissaire de justice ;
- des factures ou des devis ;
- pour des impayés, la lettre de réclamation restée sans réponse.

ATTENTION

La vétusté ne se retient pas

L'usure due au temps ou à un usage normal (la vétusté) ne peut pas donner lieu à une retenue. Seules les dégradations imputables au locataire peuvent être déduites.

5 En cas de retard : la pénalité de 10 %

Si le dépôt n'est pas rendu dans le délai, la somme due est majorée de 10 % du loyer mensuel hors charges pour chaque mois de retard commencé.

Exemple : le loyer est de 700 € hors charges. Le dépôt est rendu avec 1 mois et quelques jours de retard, soit 2 mois de retard commencés. La pénalité est de 2 x 70 € = 140 €, qui s'ajoutent au dépôt.

BON À SAVOIR

Exception

Aucune pénalité n'est due si le retard vient du fait que le locataire n'a pas communiqué sa nouvelle adresse.

6 Régler un désaccord

1 **Mise en demeure**

Le locataire envoie au bailleur une lettre recommandée avec accusé de réception pour réclamer le dépôt (et la pénalité si le délai est dépassé).

2 **Démarche amiable**

Si la somme en jeu est inférieure ou égale à 5 000 €, une démarche amiable est obligatoire avant le juge : conciliateur de justice (gratuit), commission départementale de conciliation (gratuite) ou médiateur civil (payant). Au-delà de 5 000 €, elle est facultative.

3 **Saisir le juge**

3 ans

Le juge compétent est le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Le délai de 3 ans court à partir du jour où le dépôt aurait dû être rendu.

7 Modèles

Lettre de restitution du dépôt de garantie avec décompte (bailleur)

[Nom et prénom du bailleur]
[Adresse du bailleur]

[Nom et prénom du locataire]
[Nouvelle adresse du locataire]

[Lieu], le **[date]**

Objet : restitution du dépôt de garantie – logement situé **[adresse du logement]**

Madame, Monsieur,

Vous avez quitté le logement situé **[adresse du logement]** et m'avez remis les clés le **[date de remise des clés]**. L'état des lieux de sortie a été établi le **[date]**.

Voici le décompte de votre dépôt de garantie :

Dépôt de garantie versé à l'entrée : **[montant]** €

Retenues :
- Loyers et charges restant dus : **[montant]** € (période : **[période]**)
- **[Nature de la réparation, pièce concernée]** : **[montant]** € (justificatif : **[facture ou devis n°, date]**)
- **[Nature de la réparation, pièce concernée]** : **[montant]** € (justificatif : **[facture ou devis n°, date]**)
- Provision pour régularisation des charges de copropriété (20 % maximum du dépôt) : **[montant ou néant]** €

Total des retenues : **[montant]** €

Somme restituée : **[montant]** €

Cette somme vous est versée par **[virement sur le compte que vous m'avez indiqué / chèque joint]** le **[date]**.

Je joins à ce courrier la copie des états des lieux d'entrée et de sortie, des photos et des justificatifs des retenues. Les différences dues à l'usure normale du logement n'ont pas été retenues.

[Si une provision de copropriété est conservée : Le solde vous sera restitué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.]

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Pièces jointes : états des lieux d'entrée et de sortie, photos, **[factures / devis]**

Demande de restitution du dépôt de garantie (locataire)

[Nom et prénom du locataire]
[Nouvelle adresse]

[Nom et prénom du bailleur ou de l'agence]
[Adresse]

Lettre recommandée avec accusé de réception

[Lieu], le **[date]**

Objet : mise en demeure de restituer le dépôt de garantie – logement situé **[adresse du logement]**

Madame, Monsieur,

J'ai été locataire du logement situé **[adresse du logement]** du **[date d'entrée]** au **[date de sortie]**. Je vous ai remis les clés le **[date]**, **[en mains propres / par lettre recommandée avec avis de réception]**, et je vous ai indiqué ma nouvelle adresse.

L'état des lieux de sortie, établi le **[date]**, est **[conforme / non conforme]** à l'état des lieux d'entrée. Vous deviez donc me restituer mon dépôt de garantie de **[montant]** € au plus tard le **[date limite : 1 mois ou 2 mois après la remise des clés]**.

À ce jour, **[je n'ai rien reçu / je n'ai reçu que [montant]** € sans justificatif des retenues].

Je vous mets en demeure de me verser la somme de **[montant]** € dans un délai de **[15]** jours à compter de la réception de ce courrier.

Je vous rappelle que, selon l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le montant dû est majoré de 10 % du loyer mensuel hors charges pour chaque mois de retard commencé, soit à ce jour **[nombre]** mois x **[montant]** € = **[montant]** €.

Sans réponse de votre part, je saisirai **[le conciliateur de justice / la commission départementale de conciliation]**, puis, si nécessaire, le juge des contentieux de la protection.

Mes coordonnées bancaires : **[IBAN ou RIB joint]**.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Pièces jointes : copie du bail, états des lieux d'entrée et de sortie, preuve de la remise des clés

8 Questions fréquentes

Le bailleur peut-il garder tout le dépôt sans justificatif ? –

Non. Chaque retenue doit être justifiée par les états des lieux, des photos, un constat, des factures ou des devis.

J'ai payé un dépôt de 2 mois pour un logement vide. Que faire ? –

En location vide, le maximum est de 1 mois de loyer hors charges. Vous pouvez demander au bailleur la restitution du surplus, puis passer par une démarche amiable si besoin.

Le logement a été vendu pendant ma location. Qui me rend le dépôt ? –

C'est le nouveau propriétaire qui doit le restituer.

Les règles sont-elles différentes en Guadeloupe ? –

Non. Les montants, délais et pénalités sont les mêmes qu'en métropole. Seul le tarif du commissaire de justice, si vous y faites appel pour l'état des lieux, est un peu plus élevé dans les départements d'outre-mer.

9 Dans Mes locations

- Sur la fiche du locataire (onglet « Locataires »), rubrique « États des lieux » : réalisez l'état des lieux d'entrée puis de sortie, pièce par pièce, avec photos, compteurs et clés.
- Après la sortie, le bouton « Comparer entrée / sortie et dépôt de garantie » fait apparaître les différences et calcule la somme à restituer.
- Conservez les justificatifs des retenues (devis, factures) dans la rubrique « Documents » de la fiche.
- Locataire : votre bail et vos états des lieux sont dans votre onglet « Documents ».



Entrée et sortie, au même endroit

10 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

11 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Dépôt de garantie dans un bail d'habitation · version du 9 juin 2026
2. Service Public – État des lieux de sortie pour un bail d'habitation · version du 10 mars 2026

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.