



Que dit la loi à ce jour pour les dépôts de garantie ?

Par Celinez

Bonjour

Pourriez-vous svp m'indiquer ce que dit la loi à ce jour en 2023 concernant le nombre de x le montant du loyer hc à demander à un locataire pour un dépôt de garantie ?

Est-ce 3 mois ?

+ ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous devriez prendre connaissance de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989...

Logement vide : max 1 mois article 22

Logement meublé : max 2 mois article 25-6

Par Celinez

Bonjour

On m'a toujours demandé 3 voire 4 x

Ce qui m'a empêché de candidater

L'article de loi n'a-t-il pas été modifié depuis ?

Merci

Par janus2

Bonjour,

Les articles à jour :

Logement vide :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806696[/url]

Article 22

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

Logement meublé :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028779187]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028779187[/url]

Article 25-6

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 8

Par dérogation à l'article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

Par janus2

On m'a toujours demandé 3 voire 4 x

On vous a "toujours" demandé 3 à 4 fois la valeur du loyer ?
Parlez-vous bien de baux sous loi 89-462 (résidence principale) ?

Par yapasdequoi

Vous additionnez le dépôt de garantie, plus les frais d'agence pour la rédaction du bail, l'état des lieux d'entrée, plus un mois d'avance de paiement du loyer, et le total à déboursé peut atteindre 3 voire 4 mois.

Un peu de lecture ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31267]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31267[/url]

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375[/url]

Si votre budget est trop juste, choisissez une location directe à particulier, ou demandez un logement social.

Par Célinez

Oui, c'était minimum 3x. C'est ce que les agences immobilières (et les particuliers) demandent. C'est la 1ère question qu'ils posent dès le 1er contact par téléphone. Si je dis non, la visite ne se fait pas. Et non pour les particuliers. C'est ce qu'on croit. Moi aussi je croyais cela. Mais au final ils se révèlent aussi exigeants que les agences. Voire +

Par yapasdequoi

A l'entrée dans un logement social, vous devrez verser le dépôt de garantie (1 mois de loyer si vide ou 2 mois si meublé) PLUS 1 mois d'avance de loyer+charges.

Il faut avoir donc au moins 2 à 3 mois de loyer avant de signer un bail même sans agence.

Par yapasdequoi

c'était minimum 3x.

Le bailleur (et c'est vrai pour toutes les locations) demande vos REVENUS mensuels. Qui doivent être au moins de 3 fois le loyer. Et c'est aussi ce que demandent les assureurs de GLI, et aussi tous les organismes de cautionnement. Et ceci n'a rien à voir avec le dépôt de garantie.

C'est une manière de s'assurer de votre solvabilité = votre capacité à payer le loyer pendant toute la durée du bail. Cette demande est parfaitement légale.

Sur ce lien vous lirez les justificatifs que peut demander un bailleur privé :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1169]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1169[/url]

Par AGeorges

Bonjour Céline,

Dans le principe, si l'on prend un logement vide, la loi ne permet pas au bailleur de disposer de plus de DEUX mois d'avance.

Quand vous payez votre loyer pour le 1er du mois, il y a donc déjà 1 mois d'avance. Le mois de plus est de dépôt de

garantie. Si, par exemple, vous payez DEUX mois de loyer d'avance, eh bien, le dépôt de garantie est interdit. Et si vous payez votre loyer à terme échu, le bailleur peut demander un dépôt de garantie de DEUX mois.

Pour un logement meuble, tout est avec UN mois de plus à cause de la valeur des meubles.

Tout cela est lié au fait qu'en tant que locataire, vous avez obligation d'entretenir le logement et de le restituer dans un état cohérent avec celui du départ (sauf usure d'usage normal). Et si vous ne le faites pas ...

Par janus2

Bonjour AGeorges,

Et si vous payez votre loyer à terme échu, le bailleur peut demander un dépôt de garantie de DEUX mois.

A quelle mesure de la loi 89-462 faites-vous référence ici ? Je ne trouve aucune référence à un DG de 2 mois dans la loi...

Par AGeorges

Bonjour Janus,

C'est un corollaire direct de la première phrase de l'alinéa 2 de l'article 22 de la loi de 89 :

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois

Le total Loyer d'avance + DG ne doit pas dépasser deux mois.

Si le loyer d'avance est 0 ... le DG peut être de deux mois pour un logement vide.

CQFD ? Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Il ne faut pas confondre les différentes sommes que doit verser le locataire à l'entrée dans les lieux.

L'article 22 donne bien la limite maximale du dépôt de garantie, qui était l'objet de la question initiale :

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

Le montant est donc entre 0 et 1 mois de loyer pour une location vide.

Les autres frais sont aussi encadrés, notamment les frais d'agence cf le lien donné plus haut.

Le bailleur peut aussi exiger le premier mois d'avance (loyer + provision de charges), c'est courant mais nullement obligatoire.

Et le bailleur peut demander des justificatifs de revenus et le plus souvent il faut que les revenus dépassent 3 fois le montant du loyer. C'est aussi une exigence des GLI.

Par janus2

CQFD ? Qu'en pensez-vous ?

Je pense que vous interprétez mal cet extrait de l'article 22.

Comme le rappelle yapasdequoi, la loi est claire :

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

La partie que vous citez :

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois

indique juste clairement que lorsque le loyer est versé pour plusieurs mois et non au mois (loyer payé par trimestre par exemple), le bailleur ne peut pas demander de DG.

Par AGeorges

Bonsoir Janus,

Votre interprétation qui sépare les deux premiers alinéas est sans doute la plus courante. C'est la raison pour laquelle les bailleurs font quasiment toujours payer le loyer en avance.

Dans l'absolu, si l'on considère le loyer nu comme une prestation, il n'est pas inconcevable de se faire payer une fois la prestation fournie. Et dans ce cas, le bailleur ne dispose plus que d'un mois de garantie, ce qui n'est pas logique puisque la loi dit qu'il ne peut pas dépasser deux.

Bien sûr, rien ne dit que la loi doit OBLIGATOIREMENT être logique et égalitaire.

C'est quand même un peu le propos du législateur.

Il n'est en plus pas rare qu'un alinéa d'un article apporte une précision complémentaire à un alinéa précédent, et pour reprendre une expression déjà utilisée par une intervenante bien connue, il existe des textes qui sont écrits avec les pieds.

Mais bien sûr, ce n'est qu'un AVIS.

Par yapasdequoi

Je n'ai connu qu'un seul exemple de location payée à terme échu et c'est dans le cadre de la loi de 48 (de sinistre mémoire).

Dans le cas habituel des baux sous la loi de 89 le loyer est payé d'avance, puisque c'est légal, pourquoi s'en priver ...

La question initiale ayant été traitée, je ne vois pas pourquoi chercher midi à 14 heures.

Par janus2

Dans l'absolu, si l'on considère le loyer nu comme une prestation, il n'est pas inconcevable de se faire payer une fois la prestation fournie. Et dans ce cas, le bailleur ne dispose plus que d'un mois de garantie, ce qui n'est pas logique puisque la loi dit qu'il ne peut pas dépasser deux.

Je ne comprends pas ce que vous dites ici. La loi dit, au contraire, que le bailleur ne peut demander plus d'un mois de DG, pas deux.

Je ne fais pas d'interprétation, personnellement, de l'article 22, je le lis simplement. Il indique clairement que le DG est limité à un mois et que si le loyer est versé d'avance pour plus d'un mois le bailleur ne peut pas demander un DG. Je ne vois pas là dedans d'autorisation pour le bailleur, de prendre un DG de 2 mois dans le cas d'un loyer payé à terme échu.