



LE DÉPÔT DE GARANTIE POUR LES LOCATIONS SAISONNIÈRES

Document de vulgarisation - ne se substitue pas aux textes de loi en vigueur

Définition du dépôt de garantie :

- En matière de location saisonnière et en raison de la courte durée de celle-ci, il n'y a pas lieu de mettre en place **une caution**.

Pour rappel, la caution n'est pas une somme d'argent mais une tierce personne qui s'engage à payer le loyer et les charges à la place du locataire défaillant.

- Un dépôt de garantie est suffisant.

Ce dernier étant défini comme une somme d'argent que le propriétaire peut demander au locataire pour garantir les dégâts qu'il pourrait causer pendant la location. Il est restitué en fin de location si aucun dégât n'est constaté.

Caractéristiques du dépôt de garantie :

- Pour les locations saisonnières, **nul texte n'impose le versement d'une garantie.**

Toutefois, le propriétaire est en droit d'en demander au locataire afin de s'assurer contre les risques de dégradation.

Par ailleurs, cette mention doit obligatoirement être prévue par écrit dans le contrat de location.

- En ce qui concerne le montant de **ladite garantie**, aucune réglementation n'est prévue à ce sujet. De ce fait, le montant sera **contractuellement défini** et doit être précisé par écrit.

Lorsque la location est réalisée **par l'intermédiaire d'un professionnel**, ce dernier ne peut pas **exiger plus de 25%** du montant de loyer.

Par ailleurs, pour un dépôt de garantie demandé **directement par le propriétaire**, il est conseillé de respecter le taux fixé aux professionnels afin de respecter **le critère de proportionnalité**.

- **Le versement** du dépôt de garantie peut être réalisé par chèque ou par une pré-autorisation de prélèvement bancaire (attention validité de 7 jours pour une pré autorisation faite en ligne et de 30 jours pour une pré autorisation via l'usage d'un terminal de paiement).

Restitution du dépôt de garantie :

- **Le délai de restitution** du dépôt de garantie est contractuel.

Le délai doit être prévu **par écrit dans le contrat de location**. Le délai de restitution fixé ne doit pas être excessif et doit être déterminé proportionnellement au prix de la location.

-**Un état des lieux d'entrée et de sortie doit être réalisé** afin d'effectuer un constat contradictoire de l'état du logement : ci-dessous un lien d'exemple de document à réaliser:

https://www.smartloc.fr/blog/wp-content/uploads/2018/07/EDL_SmartLoc-5P.pdf

Si aucune dégradation n'est constatée, la restitution peut être immédiate. Au contraire, si des dégradations sont avérées, le propriétaire peut déduire le montant pour les réparations nécessaires, toutefois il devra justifier la somme retenue par des devis ou des factures.

Attention, concernant les restitutions tardives, vous encourez un risque de majoration fixée à 10% du montant de loyer. Cette majoration constitue un principe d'indemnisation du préjudice causé par le retard.

En cas de litige :

En cas de litige portant sur la retenue de garantie, **la recherche d'un accord amiable** devra **au préalable être tentée**.

Si l'accord ne peut être trouvé, une **instance de médiation via le Relais** pourra intervenir afin d'apporter une proposition de solution au problème rencontré.

Si ladite médiation ne peut être mise en place, alors les parties devront **saisir la Commission Départementale de Conciliation** du lieu de situation de la location.