



# MEMO propriétaire Le dépôt de garantie : mode d'emploi



La location saisonnière figure parmi les locations libres, soumises aux règles du contrat de louage du Code civil. Ceci confère une grande liberté pour l'établissement du contrat de location qui doit toutefois respecter les règles édictées par les articles 1714 à 1762 du Code civil.

**Les contrats de location Gîtes de France® intègrent cette réglementation et rajoutent certaines dispositions, dont celle pour le client de verser un dépôt de garantie** (également appelé improprement « caution ») qui vise à **prémunir le propriétaire du coût d'éventuelles dégradations occasionnées lors du séjour.**

## Quel montant demander ?

Le montant du dépôt de garantie n'est pas réglementé.

Il est **librement fixé** par le propriétaire, indiqué dans la fiche descriptive et rappelé dans le contrat de location. Généralement compris entre 20 à 25% du prix du loyer il varie bien évidemment en fonction de la valeur des biens composant l'hébergement.

Si la durée de la location est supérieure à un mois, le montant demandé ne saurait en principe excéder un mois de loyer.

La perception des cautions est un **service proposé au client auquel il peut (ou pas) souscrire**. Cela se fait, sans démarche particulière de la part du propriétaire.

Ce service n'est pas systématiquement pris, il faut le contrôler pour chaque réservation. Dans ce cas, chaque dossier indique si la caution a été prise ou pas.

## Quand et sous quelle forme la demander ?

Les clients sont invités à déposer leur **empreinte bancaire**, moyen précoché lors de la réservation. Si, pour une raison quelconque, le client ne l'a pas fournie avant son arrivée,

- le propriétaire peut lui envoyer **un lien personnalisé par SMS ou email** directement depuis son espace propriétaire ITEA, 3 jours avant son arrivée.
- si le client ne souhaite pas procéder ainsi, le propriétaire percevra **par chèque ou en espèce** ce montant (limite 3000 euros) à l'arrivée des vacanciers. Il peut aussi demander un **virement** le jour même ou quelques jours avant. Habituellement le chèque n'est pas encaissé mais le propriétaire peut tout à fait l'encaisser et prendre le temps de restituer les fonds.

## Votre Service de réservation Gîtes de France à vos côtés !

Afin de faciliter la relation avec **la clientèle entreprise et la clientèle étrangère** :

- Le dépôt de garantie peut être réalisé **DIRECTEMENT AUPRES DE SUDFRANCE** par empreinte CB, chèque ou virement par l'entreprise
- Pour le client étranger, Sudfrance peut être sollicité pour une prise d'empreinte CB, si le virement ou le paiement en espèce apparaît un frein à un accueil serein.

## État des lieux indispensable !

**Base sur laquelle les litiges sont arbitrés** : dégradation ou constat de charges. Une fois accepté par le locataire, le document sera signé et classé jusqu'à son départ.

S'il ne peut être fait tout de suite à l'arrivée, le propriétaire a la possibilité de laisser un document type Etat des Lieux que l'occupant a 24 heures pour valider ou contester.

**Attention** : En l'absence d'état des lieux, le propriétaire ne peut pas faire de retenue sur la carte bancaire du client. Le doute profite alors au client.

L'état des lieux d'entrée et de sortie reste une étape incontournable ! Sans quoi, le propriétaire devra fournir des éléments probants pour faire valoir son éventuelle retenue.

## Quand le restituer ?

Une fois l'état des lieux de sortie effectué et en l'absence de dégradation constatée, l'adhérent restitue en général immédiatement le dépôt de garantie au client. Si le client a opté pour l'empreinte bancaire, la caution est automatiquement libérée après un certain délai.

En cas de dégradations ou de litige, vous pouvez demander un prélèvement sur la caution. Le client ayant déposé son empreinte bancaire reçoit alors une notification et peut accepter ou contester le prélèvement via son compte.

En cas de contestation, l'agence de réservation joue le rôle de médiateur. S'il n'y a aucun retour du client dans le délai imparti, le prélèvement est automatiquement validé.

En cas de départ anticipé du client (il convient néanmoins d'effectuer la veille un état des lieux de sortie contradictoire) ou en cas d'absence d'état des lieux de sortie en présence des 2 parties, le propriétaire dispose alors d'un délai de 7 jours maximum pour restituer le dépôt de garantie, délai lui permettant de s'assurer de l'absence de dégradations qui auraient pu intervenir.

## Rappel au propriétaire en cas de prise de dépôt de garantie par Sudfrance

①

Réparations et charges à justifier : **le propriétaire doit réaliser des photos et/ ou présenter les pièces devis ou factures permettant la remise en état**. Cela dans les **5 jours maxi** du départ des locataires.

②

**Sudfrance**, sur la base des justificatifs fournis par le propriétaire, **informe le client** par mail sur les causes et montants retenus sur le dépôt de garantie.

③

**Sudfrance réalise le décompte : le solde éventuel est reversé à la société dans un délais de 8 jours** (ou si litige, dans un délai raisonnable) prenant en compte **dégradation ou dépassement de charge non réglé à la sortie**.

④

**Dédommagement du propriétaire** : le montant retenu sur le dépôt de garantie pour remise en état ou paiement des charges impayées sera **reversé lors du paiement propriétaire suivant** (rappel paiement tous les jeudis) et indiqué sur son Buro Propriétaire.

⑤

**Entreprise** : lorsque la caution n'a pas été versée via la prise d'empreinte CB, une **facture de retenue sur dépôt de garantie sera émise par Sudfrance afin de justifier les montants retenus**, cette facture rappellera également le montant de dépôt de garantie restitué ou les éventuels reliquats à régler. Les pièces fournies par le propriétaire seront annexées au document.