



Caution et desistement après offre de location.

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai offert à la location une petite maison que je possède dans le Var. Fin août, un locataire s'est manifesté, a souhaité la réserver sans même attendre de la visiter car plusieurs autres candidats s'y intéressaient. Je lui ai donc demandé de verser une caution correspondant à 2 mois de loyer hors charges, c'est-à-dire 2 400 €. Il m'a versé 2 000 € dans les jours qui ont suivi (3/09/10) m'indiquant qu'il verserait le complément de loyer lors de son entrée dans les lieux prévue le 7/10/10, ce avec quoi j'ai été d'accord. Suite à cela, je lui ai envoyé par e-mail un contrat de bail (j'habite en Haute-Savoie), non encore signé par moi puisqu'en version numérique. Tous nos échanges entre fin août et aujourd'hui ont eu lieu par e-mail (tous conservés). Mon "locataire" ne m'a pas retourné de suite le bail signé. Et quelques jours plus tard, le 15/09/10, il m'a informé par e-mail qu'il devait renoncer au bail, sans davantage d'explication. Il m'a quelques jours plus tard demandé le remboursement de la caution, ce que j'ai refusé considérant que le versement de la caution, couplé avec les mails échangés entre nous valait accord, malgré la non signature du bail. Je voudrais vérifier que j'ai raison sur ce point. Merci par avance.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai offert à la location une petite maison que je possède dans le Var. Fin août, un locataire s'est manifesté, a souhaité la réserver sans même attendre de la visiter car plusieurs autres candidats s'y intéressaient. Je lui ai donc demandé de verser une caution correspondant à 2 mois de loyer hors charges, c'est-à-dire 2 400 €. Il m'a versé 2 000 € dans les jours qui ont suivi (3/09/10) m'indiquant qu'il verserait le complément de loyer lors de son entrée dans les lieux prévue le 7/10/10, ce avec quoi j'ai été d'accord. Suite à cela, je lui ai envoyé par e-mail un contrat de bail (j'habite en Haute-Savoie), non encore signé par moi puisqu'en version numérique. Tous nos échanges entre fin août et aujourd'hui ont eu lieu par e-mail (tous conservés). Mon "locataire" ne m'a pas retourné de suite le bail signé. Et quelques jours plus tard, le 15/09/10, il m'a informé par e-mail qu'il devait renoncer au bail, sans davantage d'explication. Il m'a quelques jours plus tard demandé le remboursement de la caution, ce que j'ai refusé considérant que le versement de la caution, couplé avec les mails échangés entre nous valait accord, malgré la non signature du bail. Je voudrais vérifier que j'ai raison sur ce point. Merci par avance.

Le problème essentiel dans votre histoire, au delà du fait que le bail n'a pas été signé, ce qui est presque sans incidence puisque le locataire y renonce, c'est de déterminer la nature exacte des sommes que le locataire vous a payé.

Dans votre esprit, et dans la logique de cette histoire, il ne s'agit nullement d'une caution en réalité, mais d'une indemnité de réservation. Cela signifie que si le locataire loue le bien, alors cette somme se transforme en dépôt de garantie locatif (encore que le dépôt de garantie est légalement limitée à un mois de loyer), et si le locataire ne loue plus le bien, alors il perd son chèque de réservation.

Le problème est qu'aucun contrat de réservation n'a été signé et que j'imagine que depuis le départ, vous appelez tous les deux "caution" ce qui en réalité n'en est pas une. On peut donc y voir, non une indemnité de réservation, mais bien un dépôt de garantie locatif.

Si tel est bien le cas, alors le bail n'étant pas signé, le dépôt de garantie est tout logiquement annulé.

Il y a donc, du fait de l'absence de contrat écrit une incertitude sur la qualification de cette somme même si je pense qu'a fortiori, le juge penchera en votre faveur.

Très cordialement.