



Location saisonnière :

Les règles à connaître

Vous recherchez une location saisonnière ? Vous pouvez vous adresser soit à un loueur professionnel, soit à un particulier propriétaire. Avant de signer, consultez la réglementation applicable !

L'information préalable du locataire

Préalablement à la signature du contrat, le loueur a l'obligation, qu'il soit professionnel ou non, de remettre au preneur éventuel un document sur lequel figurent les coordonnées du propriétaire et de l'agence ainsi qu'un descriptif très complet des lieux loués (y compris sa situation géographique).

Le contrat

Vous devez exiger un contrat écrit, précisant tous les éléments de la location : prix, descriptif, conditions, etc. Ces informations serviront de référence en cas de litige.

À noter

Il arrive que les particuliers isolés qui louent saisonnièrement à l'aide de petites annonces ne formalisent pas l'accord par un contrat. Un simple échange de lettres peut tenir lieu de contrat, mais les dispositions de l'arrêté du 16 mai 1967 (remise d'un état descriptif préalable) leur sont applicables.

Les arrhes et acomptes

Les arrhes

Elles n'engagent pas définitivement le locataire ni le loueur. Elles peuvent néanmoins être conservées par le loueur, en cas d'annulation par le locataire.

En revanche, elles doivent être restituées au double par le loueur qui renonce à la location (article 1590 du Code civil).

L'acompte

Lorsque les sommes versées ont été expressément stipulées comme un acompte par le contrat de location, cet acompte engage définitivement le loueur et le locataire. Ce dernier peut être obligé de verser la totalité du loyer en cas d'annulation.

En cas de contestation devant la juridiction civile, le locataire ne peut être dispensé de payer la totalité de la location que s'il démontre qu'il a été contraint de résilier pour cas de force majeure. Si l'annulation vient du loueur, le locataire pourra obtenir, devant la juridiction civile, une indemnisation pour le préjudice

moral (vacances gâchées) ou financier (débours supplémentaires) qui en résulterait.

La caution ou dépôt de garantie

Son montant et les modalités de son versement ne sont pas réglementés. Le montant est négociable et ne devrait pas excéder le montant du loyer. Le contrat précise le délai de remboursement de la caution.

Bon à savoir

Le bailleur a parfaitement le droit d'encaisser le chèque qui lui aura été remis à titre de caution.

Le prix

Il est librement fixé par le bailleur.

À noter

Certains loueurs font varier le montant en fonction du nombre d'occupants. Si rien ne justifie une telle pratique, rien ne l'interdit non plus, car le prix n'est pas la contrepartie d'un service rendu, mais de la mise à disposition d'un logement.

La commission

Lorsqu'un agent immobilier est intervenu dans la transaction, il est en droit de percevoir une commission. Son montant n'est pas réglementé, mais il doit satisfaire aux règles de publicité des prix.

A noter

Si un état des lieux a été fait à l'entrée, mais pas à la sortie, vous pouvez être considéré comme responsable des dégradations postérieures à votre départ. Aussi, exigez un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie.

L'assurance

Votre assurance « habitation » contient une clause « responsabilité civile » qui doit couvrir votre responsabilité en cas de problème pendant votre location.

Avant de partir, vérifiez votre contrat. Pensez à emmener un double avec vous afin d'avoir tous les enseignements nécessaires.

Vérifiez que vous êtes bien assuré contre les risques dont vous seriez présumé responsable (incendie, dégât des eaux, etc.).

Quelques conseils

- ▶ Exigez un descriptif suffisamment précis avant la signature du contrat ou l'envoi d'un chèque au loueur : distance des commerces, charges éventuelles, ascenseur, etc.
- ▶ N'hésitez pas à demander des informations complémentaires, voire des photographies. Faites toujours un état des lieux (état des papiers peints, moquettes, literies, etc.) à l'entrée et à la sortie, si possible contradictoirement.
- ▶ Pensez également à relever les compteurs à l'entrée et à la sortie des lieux. Vérifiez l'inventaire écrit qui vous a été remis et qui doit indiquer de façon précise : meubles, literie, vaisselle, objets, etc.

Que faire en cas de litige ?

La location non conforme au descriptif constitue le cas le plus fréquent de différend entre le locataire et le loueur.

En cas de non-conformité flagrante, vous pouvez porter plainte auprès du Procureur de la République ou saisir la Direction départementale de la protection des populations (DDPP) du lieu de votre séjour.

Avant d'entreprendre une action judiciaire, n'hésitez pas à saisir une association de consommateurs locale et à faire intervenir, le cas échéant, l'Office du tourisme qui vous a mis en relation avec le loueur, ou bien le syndicat professionnel auquel adhère éventuellement le loueur ou son représentant.

Dans un premier temps, une démarche « amiable » auprès du professionnel (ou du loueur pour une location saisonnière) est à privilégier (conservez une copie de votre réclamation).

Dans un second temps, d'autres démarches amiables ou judiciaires sont possibles (cf. rubrique « [Résoudre un litige](#) »). Les [associations de consommateurs](#) de votre département peuvent aider à trouver un règlement amiable avec le professionnel.

Que faire en cas de publicités mensongères ?

Les publicités mensongères ou de nature à induire en erreur sont interdites (une petite annonce est considérée comme une publicité), que le loueur soit un professionnel ou un particulier ; toutes les mentions du texte publicitaire peuvent être concernées : la surface, l'état général du logement, sa situation géographique, etc.

La publicité mensongère est visée par les dispositions de l'article L.121-2 et L.121-3 du Code de la consommation (aujourd'hui, on parle de pratiques commerciales trompeuses). Le plaignant a la faculté de se constituer partie civile devant le tribunal correctionnel. S'il a subi un préjudice, des dommages et intérêts peuvent lui être attribués. En cas de recours devant la juridiction civile, le locataire de bonne foi obtiendra en règle générale une indemnisation pour le préjudice subi en raison de cette information erronée.

Textes de référence

Publicité des prix :

Code de la consommation - [article 121-2](#) et [L121-3](#) sur la publicité mensongère

[Arrêté du 8 juin 1967](#) relatif à la délivrance d'une note dans les hôtels, pensions de famille, maisons meublées et restaurants

Information du consommateur :

[Arrêté du 16 mai 1967](#) relatif aux locations saisonnières en meublé

Classement :

[Site d'Atout France](#) sur le classement des meublés de tourisme

Liens utiles

[Le guide du voyageur](#)

[Atout France](#)

[Site de la DGE sur les meublés de tourisme](#)

Les éléments ci-dessus sont donnés à titre d'information.

Ils ne sont pas forcément exhaustifs et ne sauraient se substituer aux textes officiels.

Pour tout renseignement complémentaire, reportez-vous aux textes applicables et/ou rapprochez-vous d'une [direction départementale de la protection des populations \(DDPP\)](#) ou [direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations \(DDCSPP\)](#).

Crédit photo : ©Fotolia