



## Les locations de vacances

Avant de s'engager pour louer un appartement, une villa, quelques précautions sont à prendre. Qu'il s'agisse d'un particulier ou d'un professionnel, le loueur a des obligations vis à vis du locataire.

### L'état descriptif du bien loué que le loueur doit fournir, accompagné des tarifs applicables (commission éventuelle d'agence comprise) comporte au minimum :

- le nombre et l'importance des pièces, les accessoires ménagers, les éléments de confort existants, la situation géographique précise de l'immeuble...

#### Il est conseillé de demander en outre :

- un inventaire complet du matériel mis à disposition,
- les obligations incombant au locataire en matière de nettoyage,
- les possibilités de stationnement offertes,
- la proximité des commerces, d'un médecin, de la plage,
- des photos du logement, intérieures et extérieures,
- les modalités pour utiliser les équipements collectifs : piscine, lingerie, golf...
- les possibilités de connexion à Internet,
- si la présence d'animaux est acceptée.

### Le contrat doit préciser :

- **L'adresse précise** du logement loué,
- **La durée de la location** : dates, heures d'arrivée et de départ,
- **Le prix** : il est librement fixé.
- **Les charges (eau, électricité...)** : leur coût est en général compris dans le prix de la location, mais il peut être facturé en plus.
- **Le versement d'avance** : une agence ne peut demander plus du quart du prix de la location, ni recevoir ce paiement plus de 6 mois à l'avance. Le solde du prix ne pourra pas être exigé plus d'un mois avant la remise des clés. Ces mêmes règles sont conseillées pour la location entre particuliers.
- **Le dépôt de garantie** : son montant est librement déterminé par le propriétaire
- **La taxe de séjour** : dans certaines communes touristiques ou thermales, il peut être demandé aux locataires une taxe dont le coût varie entre 0,20 et 1,50 €, par personne et par jour. Les enfants de moins de 13 ans en sont exonérés. Elle est perçue par le loueur.

### L'annulation de la réservation :

Se reporter au contrat, voir s'il prévoit les conséquences d'une résiliation : perte du versement d'avance, remboursement partiel de cette avance, obligation de payer la totalité du prix de la location. Toutes les modalités sont permises, sauf si elles sont déséquilibrées en faveur du loueur.

Si rien n'est indiqué dans le contrat, les conséquences d'une annulation varient en fonction du type de versement effectué par le locataire lors de la réservation :

Si ce sont des arrhes, le locataire qui annule sa réservation les perd. Si c'est le loueur qui sollicite l'annulation, il devra en verser le double.

S'il s'agit d'un acompte, l'engagement du locataire est définitif. Il pourra se voir imposer le paiement intégral du séjour s'il requiert l'annulation. Si c'est le loueur qui demande l'annulation, il devra compenser le préjudice subi.

**L'assurance :** le locataire est présumé responsable en cas d'incendie ou de dégât des eaux pendant qu'il réside dans les lieux. Il doit donc veiller à être assuré contre ces risques. Les assureurs prévoient souvent des garanties « villégiature » dans les contrats multirisques habitation.

### Le séjour

Le bailleur a l'obligation de délivrer un logement conforme à la description fournie. Un état des lieux d'entrée doit être réalisé en présence du locataire. En cas de non-conformité du logement et s'il n'est pas possible d'y séjourner, les sommes versées doivent être remboursées. Des dommages-intérêts peuvent être demandés en outre. Si malgré les désagréments, il est possible d'occuper le logement, le locataire demandera une réduction du prix de la location.

Dans ces deux cas, il est important de prendre des photos et de recueillir des attestations de témoins, afin de se pré-constituer des preuves. L'établissement d'un constat d'huissier est conseillé lorsqu'il est impossible de séjourner dans le logement. Le locataire doit prendre soin du logement et éviter tout trouble du voisinage (bruit excessif, par exemple).

### La fin du séjour

Le locataire prévient le loueur de l'heure de son départ plusieurs jours à l'avance, afin que l'état des lieux de sortie soit effectué en sa présence. En l'absence de dommage, le dépôt de garantie doit être immédiatement restitué. Dans le cas contraire, le solde du dépôt de garantie sera restitué au plus tard dans les 3 mois suivant la restitution des clés.

2/2



Retrouvez tous nos conseils et vidéos sur [www.famillesrurales.org](http://www.famillesrurales.org)