

La location de vacance ou location saisonnière est régie par les articles 1713 et suivant du Code civil. Malgré la grande liberté en ce qui concerne la durée, les prix et les conditions du contrat, il faut tout de même respecter certaines obligations légales.

Le contrat de location saisonnière doit impérativement être **écrit**. C'est une obligation légale imposée par l'article L.324-2 du Code du tourisme. L'article 1325 du Code civil oblige le bailleur à donner au locataire un **double du contrat de location**.

La **loi exige que le contrat comporte** le prix de la location et les charges, la durée en jours et heures ainsi que le montant du dépôt de garantie. De plus, il est nécessaire qu'il ne contienne pas des **clauses** qui pourraient être considérées comme **abusives** par la loi ou par la Commission des clauses abusives.

Le bailleur, avant la signature du contrat, doit mettre à la disposition du futur locataire, un **descriptif complet du bien loué**. Ce descriptif doit contenir toutes les informations nécessaires pour que le locataire ait une idée précise de ce qu'il loue : environnement, caractéristiques du logement, conditions de la location,...

5 points à respecter pour les locations de vacances

1. Les locations de logement de vacances sont encadrées légalement.

Tout d'abord, pour que la location soit qualifiée de **meublée**, elle doit être équipée au minimum des éléments suivants:

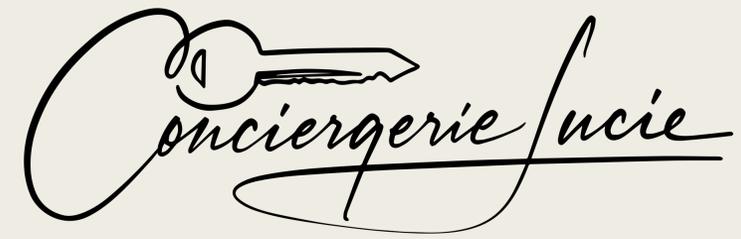
- literie
- gazinière ou plaques chauffantes
- réfrigérateur et ustensiles de cuisine

2. Comme pour tout type de location, il faut vérifier que la **copropriété** ne l'interdit pas (si votre logement dépend d'une copropriété) ou que votre **bailleur** l'autorise (sous-location saisonnière).

3. Il est possible de demander à ce que le **logement soit classé** par étoiles (1 à 5). Pour cela, il faut se renseigner auprès d'un organisme agréé (liste Atout France). La décision est valable 5 ans.

4. Si la location se fait via un **intermédiaire** (agence immobilière), il faut savoir qu'une obligation d'information quant à la déclaration en mairie et sur les diverses autorisations repose sur cet intermédiaire.

5. Il est très important de déclarer le logement auprès de la mairie sinon **l'amende** peut aller jusqu'à 450 euros. Cela ne s'applique pas si le logement constitue la résidence principale du bailleur. La **déclaration en mairie** se fait via le formulaire CERFA n°14004*02.



La durée de la location de vacances

La loi du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, donne une définition générale de la location saisonnière dans son article 1-1 : « est considérée comme une location saisonnière, [...], la location d'un immeuble conclue pour une **durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs** ».

Cela correspond à une saison, d'où le nom de location saisonnière.

Un arrêté du 16 mai 1967 conclut que « par location saisonnière, il faut entendre des **locations en meublé consenties à l'occasion de vacances**, quelle que soit la durée de location ou le mode de location ». Cet arrêté est relatif aux locations faites via un **intermédiaire**, type agence immobilière.

Il n'y a **pas de précision quant à la durée de la location**. La notion de location "vacances" montre bien que c'est une location consentie pour y passer des vacances, durant les vacances, etc

Cela s'observe aussi dans la jurisprudence, puisque les tribunaux ont tendance à admettre une interprétation large de la durée des locations de vacances. Toutefois, il est entendu que c'est une location de courte durée et qui ne constitue pas un changement de résidence pour le locataire.

Quels équipements minimaux pour une location de vacances ?

Pour que la location soit qualifiée de **meublée**, elle doit être équipée d'au minimum les éléments suivants : meubles, literie, gazinière ou plaques chauffantes, réfrigérateur et ustensiles de cuisine.

Il n'y a cependant pas plus d'obligation pour **les locations de courte durée**. C'est-à-dire qu'il n'y a **pas d'obligation d'équipements**.

Il est pour autant conseillé de fournir un minimum d'équipements de base afin d'éviter les litiges qui pourraient être induits par un manque patent d'équipements jugés "standards".

Le loyer et les charges dans la location de vacances

Le prix et les modalités de paiement sont libres et fixés entre les parties lors d'une location de vacances.

Les prix de location peuvent varier dans le temps sans limitation. Par exemple il est possible d'appliquer un prix différent selon les mois, semaines, ou jours de la semaine.

Il est également **permis de faire varier les prix** en fonction de la durée de location ou du nombre de locataires.

Il est par contre strictement interdit d'appliquer des prix différents selon des critères discriminatoires (sexe, religion, origine,...).

Les risques d'une location non conforme

En cas de **location non conforme** à la description, le locataire peut agir contre le bailleur.

À titre d'exemple, une non-conformité peut résulter de l'existence de nuisances sonores alors que l'annonce ne signalait pas ce problème ou encore d'une installation électrique défectueuse.

Les litiges les plus fréquents sont liés à des **désagréments en relation avec la nature de la location**. Il s'agit par exemple de la surévaluation du bien : le centre ville se situe beaucoup plus loin que ce qu'expliquait l'annonce.

En cas de **litige**, il faudra privilégier la conciliation plutôt que de saisir un tribunal. Pour ne pas être obligé de payer des **dommages et intérêts**, l'établissement d'un contrat de location de vacances est très important.

Ainsi, il est préférable d'utiliser un site spécialisé pour la rédaction des contrats afin de ne pas avoir à faire face à des litiges.

À savoir : si le logement est **indécent**, le locataire peut quitter les lieux **sans préavis**.

C'est le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent qui fixe les caractéristiques de la notion (critères de surface et confort minimum, respect de la sécurité ou la santé du locataire, ...). Mais cela **ne s'applique pas aux locations de vacances**. Il est néanmoins préférable de s'y référer pour éviter des éventuels litiges avec le locataire.

L'assurance habitation : qui paye dans les locations de vacances ?

Dans le cas de la location de vacance, (dite location saisonnière), il existe deux possibilités pour la prise en charge de l'assurance habitation : soit le locataire est assuré, soit le propriétaire possède une assurance pour sa location de courte durée.

En effet, il arrive que dans l'assurance habitation du locataire une **clause "villégiature"** soit incluse. Cette clause contractuelle va agir comme une assurance habitation pour les locations immobilières de courte durée. Pourtant, cette clause n'est **pas une obligation légale**. Le locataire reste tout de même **responsable des éventuelles dégradations** sauf en cas de force majeure.

Le **locataire** peut aussi assurer le logement pour une période spécifique qui va correspondre à la période de location.