



Location de vacances entre particuliers (meublé de tourisme)

Vérfié le 13 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Mettre en location sa résidence secondaire \(meublé de tourisme\) \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043) / [Mettre en location sa résidence principale \(meublé de tourisme\) \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175)

Le contrat de location de vacances peut être écrit. Les dispositions qu'il contient ne sont pas soumises à la réglementation valant pour les locations à usage d'habitation principale. Mais la rédaction du contrat doit obéir à quelques règles. Durant le séjour, les relations entre le locataire et le loueur sont pour l'essentiel réglées de la même manière que pour les locations à usage d'habitation. Quelques points sont toutefois spécifiques aux meublés de tourisme.

Contrat de location (bail)

Obligation de signer un contrat

La réservation d'une location de vacances s'effectue par un contrat de location écrit :

- de particulier à particulier,
- ou de particulier à professionnel (par exemple, par l'intermédiaire d'une agence immobilière).

La conclusion du contrat peut aussi s'effectuer par simple échange de courrier postal.

Le contrat doit être signé en 2 exemplaires. Un exemplaire doit être conservé par le loueur et un autre par le locataire.

Contenu du contrat

Durée de location

Le contrat doit préciser la date de prise d'effet et la durée de la location.

Pour un même locataire :

- la durée du contrat ne peut excéder 90 jours consécutifs,
- au-delà de 90 jours consécutifs, le contrat ne peut pas être renouvelé.

Signataires

Concernant les signataires, le contrat doit préciser :

- le nom du propriétaire (celui du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire)
- le nom du locataire

Caractéristiques du logement

Concernant le logement, le contrat doit préciser :

- Adresse du logement
- Catégorie de classement (si le meublé est classé)
- Superficie habitable
- Description de l'agencement intérieur
- Inventaire du mobilier
- Équipements et services à disposition (par exemples : garage, parking, jeux d'enfants). En cas de présence d'une piscine privative, le loueur doit démontrer qu'il respecte les [exigences de sécurité \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1722\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1722) permettant de lutter contre les noyades accidentelles

Occupants du logement

S'agissant des occupants du logement, le contrat peut mentionner :

- le nombre maximum d'occupants autorisé,
- que la présence de tout animal dans le logement est interdite.

Paiement de la location

Concernant le coût de la location, le contrat doit préciser :

- le prix de la location et les conditions de paiement (dont [l'acompte ou les arrhes \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187) et le dépôt de garantie éventuel et les conditions de sa restitution). Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le montant des sommes exigées en gage avant la location (arrhes, acomptes et dépôt de garantie cumulés) ne peut excéder 25 % du prix de la location,
- le montant prévisionnel de la [taxe de séjour \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2048\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2048). Lorsque le logement est loué par l'intermédiaire d'un site de réservation en ligne, la taxe de séjour est perçue directement par le site internet et est reversée à la commune concernée.

Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le contrat doit en plus préciser les conditions de sa rémunération (montant, versement, partage du coût entre le loueur et le locataire).

➡ À savoir : le propriétaire peut exiger du locataire qu'il lui fournisse une attestation d'assurance "responsabilité civile spéciale villégiature", ou choisir de prendre lui-même en charge cette assurance (en partie ou en totalité).

Annulation de la réservation

Le contrat peut mentionner les conséquences de l'annulation d'une réservation, par le propriétaire ou par le locataire.

Si rien n'est indiqué dans le contrat, les conséquences sont celles prévues par la réglementation.

Démarches préalables à la mise en location

Le propriétaire, avant la mise en location du logement, doit effectuer plusieurs démarches (mairie, impôts, ...). Ces démarches diffèrent selon qu'il met en location :

- sa **résidence principale** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175>),
- ou une **résidence secondaire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2043>).

Dépôt de garantie

Le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie en respectant ce qui a été convenu dans le contrat de location. La restitution a lieu, en général, en fin de séjour ou dans les jours qui suivent. Elle doit intervenir au plus tard dans les 3 mois.

Le montant du dépôt de garantie peut être éventuellement diminué :

- des sommes couvrant les consommations d'eau, de chauffage et d'électricité du locataire, si le contrat de location le prévoit,
- des frais destinés à couvrir les réparations à effectuer dans le logement si des dégradations causées par le locataire ont été constatées. Le locataire est en droit d'exiger les justificatifs des frais qui lui sont demandés.

État des lieux

Un état des lieux doit être réalisé en présence du propriétaire (ou de son représentant) et du locataire. Il doit être aussi précis que possible.

Assurance

En matière d'assurance (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721>), le propriétaire peut :

- exiger du locataire qu'il lui fournisse une attestation d'assurance "responsabilité civile spéciale villégiature"
- ou prendre lui-même en charge cette assurance, en partie ou en totalité.

(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721>) Si le contrat habitation du locataire ne contient pas la garantie villégiature, il peut :

- soit conclure un contrat d'assurance spécifique auprès de l'assureur de votre choix, pour la période de location du meublé
- soit souscrire un avenant à votre contrat d'assurance habitation, avec cette garantie villégiature

Obligations du locataire durant le séjour

Le locataire doit utiliser paisiblement le logement et répondre des dégradations.

Il doit respecter le nombre maximal de personnes autorisées à occuper le logement, si le propriétaire a fixé ce maximum.

✍ À noter : le propriétaire a l'obligation de maintenir le logement en bon état. Toutes les réparations utiles doivent être réalisées dans les meilleurs délais.

Si le locataire décide de partir de façon anticipée du logement pour des raisons personnelles, aucun remboursement partiel n'est dû automatiquement par le propriétaire.

En cas d'annulation de la réservation

La réservation peut être annulée par le locataire ou par le loueur pour diverses raisons (par exemple : imprévus familiaux, accident).

Si le contrat prévoit les conséquences d'une telle annulation, il faut les appliquer.

Si le contrat ne précise rien, les conséquences sont les suivantes :

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Annulation du locataire

- Si le locataire a versé des **arrhes** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187>), il doit les abandonner.
- Si le locataire a payé un **acompte** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187>) au propriétaire, il doit payer la totalité de la location (sauf si le bien a pu être reloué).

 **À noter** : ces règles ne s'appliquent pas en cas de *force majeure* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38200>). Le locataire a droit au remboursement des sommes versées.

Annulation du loueur

- Si le propriétaire a reçu des **arrhes** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187>), doit en restituer le double au locataire.
- Si le propriétaire a reçu un **acompte** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187>), il doit rembourser le locataire et l'indemniser de son éventuel préjudice moral.


 **À noter** : ces règles ne s'appliquent pas en cas de *force majeure* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38200>). Le propriétaire a droit de conserver les sommes reçues.

Logement non conforme à sa description



Si le logement n'est pas conforme à la description faite dans le contrat de location, le locataire peut :

- s'il ne peut pas rester dans le logement, **demander au loueur le remboursement du prix de la location en lui adressant un courrier** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16632>) (de préférence par lettre recommandée avec avis de réception),
- et/ou porter plainte auprès de la direction départementale en charge de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP) du lieu du logement.

Où s'adresser ?

- **Direction départementale de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP)**  (<http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/coordonnees-des-DDPP-et-DDCSPP>)

Textes de référence

- **Code du tourisme : articles L324-1 à L324-2-1**  (<http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006158462&cidTexte=LEGITEXT000006074073>)
Contrat écrit : article L324-2
- **Décret n°67-128 du 14 février 1967 réprimant les renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé**  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00000510191>)
- **Code civil : articles 1714 à 1751-1**  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150285&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Occupation des lieux

Services en ligne et formulaires

- **Demander le remboursement d'une location de vacances en cas d'annonce mensongère** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16632>)
Modèle de document

Pour en savoir plus

- **Réglementation des meublés de tourisme**  (<https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>)
Ministère chargé de l'économie