

Location de vacances entre particuliers (meublé de tourisme)

Vous voulez louer la maison ou l'appartement meublé d'un autre particulier pour vos vacances ? Ou vous voulez proposer une location de vacances à un autre particulier ? Pour cela, vous devez notamment signer un contrat de location. Nous vous présentons les principales règles à connaître avant de signer le contrat de location, que vous soyez le loueur ou le client de la location de vacances.

Qu'est-ce que l'état descriptif d'un meublé de tourisme ?

Avant de signer le contrat de location, le loueur doit remettre au futur client qui en fait la demande, un état descriptif du meublé de tourisme. Ce document écrit doit contenir les renseignements suivants :

L'adresse du meublé de tourisme

Le nom et les coordonnées du loueur

La situation du meublé de tourisme dans la commune (par exemple, distance des commerces)

La description du meublé de tourisme (maison ou appartement, nombre de pièces...), le mobilier et les équipements qu'il contient

Le prix de la location, ses modalités de paiement (montant de l'acompte ou des arrhes, règlement du solde), ainsi que le montant des charges lorsqu'il n'est pas inclus dans le prix de la location

Éventuellement, le montant de la taxe de séjour et le montant du dépôt de garantie.

Éventuellement, le numéro de déclaration communiqué par mairie au loueur, ainsi que son statut fiscal (loueur en meublé professionnel ou non professionnel).

Que doit indiquer le contrat de location d'un meublé de tourisme ?

La réservation d'un meublé de tourisme doit faire l'objet d'un contrat de location écrit.

Le contrat de location doit être signé en 2 exemplaires. Un exemplaire doit être conservé par le client, et un autre par le loueur.

Le contrat de location doit indiquer les informations suivantes :

Nom et coordonnées du loueur

Nom et coordonnées du client

Adresse du meublé de tourisme

Durée de la location

Date d'entrée et de départ du client

Descriptif des lieux (localisation, nombre de pièces, surface habitable...), inventaire du mobilier, équipements et services (parking, piscine...).

Prix de la location, ses modalités de paiement (dont l'acompte ou les arrhes, et le règlement du solde), ainsi que le montant des charges lorsqu'il n'est pas inclus dans le prix de la location

Éventuellement, le montant du dépôt de garantie, son mode et délai de restitution

Éventuellement, le montant prévisionnel de la taxe de séjour

Éventuellement, les conséquences en cas d'annulation de la réservation. Si rien n'est indiqué dans le contrat, les conséquences sont celles prévues par la réglementation.

Éventuellement, l'assurance exigée du client

Éventuellement, le nombre maximum d'occupants autorisé

Éventuellement, l'interdiction qu'un animal soit présent dans le meublé de tourisme

Éventuellement, le classement du meublé de tourisme

Éventuellement, le numéro de déclaration communiqué par mairie au loueur, ainsi que son statut fiscal (loueur en meublé professionnel ou non professionnel).

À savoir

Il existe des clauses abusives, qui doivent être considérées comme non écrites, quand bien même elles figureraient dans le contrat de location.

Faut-il un dépôt de garantie lors de la réservation d'un meublé de tourisme ?

Le loueur peut demander au client de lui verser un dépôt de garantie lors de la mise en location.

À savoir

Le loueur a droit d'encaisser le dépôt de garantie.

Le loueur doit restituer le dépôt de garantie selon les conditions prévues dans le contrat de location. La restitution a lieu, en général, en fin de séjour ou dans les jours qui suivent.

Le montant du dépôt de garantie restitué peut éventuellement être 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 faire dans le logement si des dégradations causées par le locataire ont été constatées (hors vétusté). Le locataire est en droit d'exiger les justificatifs des frais qui lui sont demandés.

À noter

Pour éviter tout litige lors de la restitution du dépôt de garantie, il est recommandé de faire **un état des lieux contradictoire à l'entrée dans les lieux et lors du départ du client**. Si un état des lieux a été fait à l'entrée, mais pas à la sortie, le client peut être considéré comme responsable des dégradations postérieures à son départ.

Faut-il un contrat d'assurance habitation pour louer un meublé de tourisme ?

Le loueur peut exiger que vous lui fournissiez une attestation d'assurance responsabilité civile spéciale villégiature . Si votre contrat d'assurance habitation ne contient pas la garantie villégiature, vous pouvez :
Soit souscrire un avenant à votre contrat d'assurance habitation, avec cette garantie villégiature,
Soit conclure un contrat d'assurance spécifique pour la période de location du meublé, auprès de l'assureur de votre choix.

En matière d'assurance habitation, vous pouvez :

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

Quelles sont les obligations du client du meublé de tourisme durant son séjour ?

Le client doit utiliser paisiblement le logement et prendre à sa charge les dégradations qu'il a causées (hors vétusté ou cas de force majeure).

Si le contrat de location fixe un nombre maximal pour les occupants du logement ou s'il interdit la présence d'animaux, le client doit respecter ces interdictions.

À savoir

Le loueur doit maintenir le logement en bon état. Toutes les réparations utiles doivent être réalisées dans les meilleurs délais.

Si le client part de façon anticipée pour des raisons personnelles, le loueur n'est pas obligé de rembourser une partie du montant payé pour la location du meublé.

Quelles conséquences en cas d'annulation de la réservation d'un meublé de tourisme ?

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

Le contrat peut mentionner les conséquences de l'annulation d'une réservation par le loueur ou par le client.

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

Si le contrat de location ne précise pas les conséquences d'une telle annulation, les règles à appliquer sont les suivantes :

Si le client a versé des arrhes, il doit les abandonner.

Si le client a payé un acompte, 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. Le client a alors droit au remboursement des sommes versées.

Si le contrat de location ne précise pas les conséquences d'une telle annulation, les règles à appliquer sont les suivantes :

Si le loueur a reçu des arrhes, il doit en restituer le double au client. Mais cette règle ne s'applique pas en cas de force majeure, le loueur a alors droit à conserver les sommes reçues.

Si le loueur a reçu un acompte, il doit rembourser le client et l'indemniser de son éventuel préjudice moral. Mais cette règle ne s'applique pas en cas de force majeure, le loueur a alors droit à conserver les sommes reçues.

Quel recours si le meublé de tourisme n'est pas conforme à sa description ?

Si le meublé de tourisme n'est pas conforme à la description faite dans le contrat de location, le client peut :

S'il ne peut pas rester dans le logement, demandeur au loueur le remboursement du prix de la location en lui adressant un courrier (de préférence par lettre recommandée avec avis de réception)

Et/ou porter plainte ou saisir la direction départementale en charge de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP), dont dépend le meublé de tourisme.

Où s'adresser ?

Direction départementale de la protection des populations (DDPP) ou de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP)

Le client peut porter plainte de 2 façons :

Pour déposer plainte, il doit se rendre dans un **commissariat de police** ou à la **gendarmerie** de son choix.

Où s'adresser ?

Commissariat

Où s'adresser ?

Gendarmerie

Les services de police ou de gendarmerie **sont obligés d'enregistrer votre plainte** s'il est victime d'une infraction. Lors du dépôt de plainte, il est reçu et entendu par la police ou la gendarmerie. À la fin de cet entretien, il reçoit un **récépissé** et **une copie de votre plainte s'il la demande**

Le dépôt de plainte mène à une enquête de police qui peut aboutir à la condamnation de la personne ayant postée une fausse annonce de location.

S'il se constitue partie civile, il peut obtenir des dommages et intérêts.

Il peut porter plainte auprès du procureur de la République.

Pour cela, il doit envoyer un courrier au **tribunal judiciaire du lieu de l'infraction ou du domicile de l'auteur de l'infraction**.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Votre courrier doit préciser les éléments suivants :

Informations d'état civil (noms, prénoms, etc.) et vos coordonnées complètes (adresse et numéro de téléphone)

Récit détaillé des faits, date et lieu de l'infraction

Nom de l'auteur supposé s'il le connaît (sinon, la plainte sera déposée contre X)

Nom et adresse des éventuels témoins de l'infraction

Description et estimation provisoire ou définitive du préjudice

Documents de preuve (exemple : factures diverses, capture d'écran de l'annonce)

Éventuelle volonté de se constituer partie civile.

Il peut utiliser le modèle de courrier suivant :

Il peut également envoyer sa plainte par lettre recommandée avec accusé de réception, par lettre simple ou par lettre suivie.

Un récépissé lui est remis dès que les services du procureur de la République ont enregistré sa plainte.

Le dépôt de plainte mène à une enquête qui peut aboutir à la condamnation du bénéficiaire de la pratique commerciale trompeuse.

Si vous vous constituez partie civile, vous pouvez obtenir des dommages et intérêts.

- Porter plainte auprès du procureur de la République

Hébergement touristique

Meublé de tourisme

Mettre en location sa résidence principale

Mettre en location sa résidence secondaire

Règles de location

Autres types d'hébergement

Ouvrir une chambre d'hôtes

Questions – Réponses

- Un contrat de location (bail) peut-il interdire les animaux dans le logement ?
- Location saisonnière : comment assurer un meublé de tourisme ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Aides aux vacances
- Impôt sur le revenu – Revenus d'une location meublée
- Mettre en location sa résidence secondaire (en faire un meublé de tourisme)
- Mettre en location sa résidence principale (en faire un meublé de tourisme)
- Arnaques à la location immobilière sur internet

Pour en savoir plus

- Réglementation des meublés de tourisme
Source : Ministère chargé de l'économie
- Location saisonnière : les règles à connaître
Source : Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF)
- Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme (annexe 4)
Source : Legifrance

Où s'informer ?

- **0809 540 550 DGCCRF – RéponseConso**

Vous rencontrez une difficulté suite à un achat ? Vous avez une interrogation sur un point de droit avant d'acheter ou commander ?

Vous pouvez obtenir une réponse par un agent de la DGCCRF en appelant le **0809 540 550**.

Horaires d'ouverture du service :

Lundi et mardi : de 8h30 à 12h30 et de 13h15 à 17h15

Mercredi : de 13h15 à 17h15

Judi : de 8h30 à 12h30

Vendredi : de 8h30 à 16h

Numéro non surtaxé

Services en ligne

- Demander le remboursement d'une location de vacances en cas d'annonce mensongère
Modèle de document

Textes de référence

- Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme
Article 8
- Code du tourisme : articles L324-1 à L324-2-1
Contrat écrit : article L324-2
- Code civil : articles 1714 à 1751-1
Occupation des lieux
- Loi n°70-598 du 9 juillet 1970 sur les rapports des bailleurs et locataires : article 10
Présence d'un animal
- Recommandation N°94-04 de la commission des clauses abusives sur les locations saisonnières



Ville de

Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00