

Bien souvent, les locations saisonnières se font sans visite préalable du logement. Aussi, ces vacances tant attendues vivent parfois au cauchemar. Certaines précautions sont à prendre pour s'en prémunir.

### Qu'est qu'une location saisonnière?

La durée maximale (et non renouvelable) d'une location saisonnière n'excède pas 90 jours. Cependant, dans les régions touristiques la notion de saison est parfois élargie à 6 mois.

### Quelle réglementation?

Produit hybride, la location saisonnière n'est soumise à aucune réglementation spécifique mais relève autant de la réglementation sur le tourisme que de l'immobilier (locations meublées notamment) ou encore des dispositions du Code civil. S'appliquent, en outre, les dispositions de l'article L121-1 du Code de la consommation réprimant la publicité mensongère.

Le contrat a force de loi entre les parties. Les loueurs professionnels (agences immobilières ou de voyages, particuliers qui louent habituellement plus de 2 logements meublés) doivent remettre un contrat écrit en double exemplaire. Pour les non professionnels, un contrat écrit n'est pas obligatoire, mais fortement conseillé. Les informations qui y sont contenues serviront de référence en cas de litige.

### PROCEDURE A SUIVRE

La location saisonnière s'effectue en 2 temps : la réservation (avec descriptif des lieux) puis le contrat définitif.

**La réservation** s'effectue généralement par un échange de courrier, même plusieurs mois avant la date d'entrée dans les lieux.

**Le contrat** doit être signé en 2 exemplaires au moment du versement des arrhes ou de l'acompte. Un exemplaire doit être remis au locataire, qui doit veiller à ce que le contrat ne comporte aucune clause abusive.

### Le descriptif des lieux

Le loueur ou son mandataire est tenu de communiquer un état descriptif signé et conforme à un modèle type, contenant:

- \* l'adresse et la situation du logement dans la localité (distance des commerces, de la plage etc.)
- \* la catégorie de classement (éventuel),
- \* la consistance et le confort des lieux,
- \* l'agencement intérieur et l'équipement mobilier,
- \* les modalités et prix de la location.

### Le contrat

Le contrat doit préciser :

- \* la durée de la location,
- \* les dates d'arrivée et de départ,
- \* le prix et le montant des charges,
- \* le montant, mode et délai de restitution de dépôt de garantie,



### Conditions d'annulation

L'annulation n'aura pas les mêmes conséquences selon que le locataire a versé des arrhes ou un acompte. Le contrat signé entre le locataire et le loueur peut préciser la nature de l'avance, mais si celle-ci n'est pas précisée, les sommes versées d'avance sont des arrhes.

S'il s'agit d'arrhes, le locataire a une faculté de dédit. S'il annule la réservation, les arrhes versées sont perdues. Si l'annulation est imputable au loueur, il doit lui rétribuer le double des arrhes versées.

Mais, s'il s'agit d'acompte, la réservation est un engagement ferme et définitif entraînant pour le locataire l'obligation de verser la totalité du loyer (sauf en cas de force majeure).

### Dépôt de garantie

Pour une location conclue sans intermédiaire, le montant du dépôt de garantie est, en général, de 20% du prix de la location et doit être versé à l'entrée dans les lieux en contrepartie d'un reçu. Ce dépôt est encaissable.

Pour une location conclue avec un intermédiaire (ex : agent immobilier), le montant du dépôt de garantie est

de 25% maximum du prix de la location et peut être versé au plus 6 mois à l'avance. Une commission peut être demandée par l'intermédiaire.

Le dépôt de garantie est en général restitué en fin de séjour mais le contrat peut prévoir un autre délai de restitution.

### Etat des lieux à l'entrée

Dès l'arrivée du locataire, il est préférable d'établir un état des lieux par écrit, en présence du loueur. Celui-ci doit être aussi précis que possible. Les objets détériorés, l'état des équipements et le relevé des compteurs doivent y être mentionnés. S'il y a un inventaire ou descriptif préétabli, le locataire doit vérifier s'il correspond à la réalité.

### Les obligations du loueur

Le loueur doit délivrer le logement conformément à la description qui en a été faite lors de la réservation et exempt de vices et de nuisances. Il doit également maintenir le logement en bon état et donc réparer ou remplacer les équipements qui ne fonctionnent pas.

### Assurances

Le locataire est responsable des incendies, dégâts des eaux, vols, dégradations et pertes qui peuvent survenir durant son séjour. Il doit s'informer auprès de son assureur sur la teneur des garanties « villégiature » de son contrat multirisques habitation.

### Etat des lieux de fin de séjour

L'état des lieux est destiné à éviter d'imputer au locataire des dégradations qu'il n'a pas commises, résultant d'une usure normale ou d'un défaut d'entretien.

L'état des lieux de sortie doit être établi en fin de séjour en présence du loueur et du locataire. Si aucun inventaire n'a été fait en entrant, en cas de problème, il appartiendra au loueur d'apporter la preuve de la quantité et de la nature des objets qui se trouvaient à l'arrivée du locataire dans le logement.

### Solde des comptes

La restitution du dépôt de garantie intervient, en général, en fin de séjour. Le locataire peut être redevable de sommes destinées à couvrir réparations et charges. Il peut exiger les justificatifs des frais qui lui sont imputés.

## Quels recours en cas de mauvaise surprise?

Pour se défendre en cas de problème, mieux vaut avoir pris quelques précautions avant le départ. Il faut vérifier d'abord que le contrat de location comporte bien un descriptif précis du bien loué et de sa situation, qu'il spécifie la qualification du versement déjà effectué, "arrhes" ou "acompte", ainsi que le montant du dépôt de garantie, la taxe de séjour et autres particularités éventuelles. Ensuite, il est conseillé de partir avec le contrat de location, s'il a été signé d'avance, d'emporter l'original ou la copie de l'annonce grâce à laquelle la location a été trouvée et les correspondances échangées pour la réservation.

Sur place, si la prestation proposée n'est manifestement pas conforme dans tous ses aspects (nature du bien, situation, qualificatifs de standing, de calme, etc) :

- **la location peut être refusée.** Cette solution radicale est évidemment difficile à mettre en œuvre s'il n'y a plus une seule location ni chambre d'hôtel aux alentours. Le propriétaire doit restituer non seulement le versement, mais également une indemnité forfaitaire équivalente à ce qui a été versé si ce montant constituait des "arrhes". Dans le cas d'un acompte, le propriétaire doit indemniser le préjudice réel subi : surcoût hôtelier, retour anticipé, etc. Si la tromperie est flagrante et le préjudice grave, le consommateur est en droit de demander des dommages et intérêts.

- **le prix peut être négocié à la baisse.** Cette option est intéressante en cas de problème survenu en cours de location et nécessitant des prestations d'urgence : nettoyage, réparation ou remplacement d'équipement.

Dans tous les cas, il faut saisir la possibilité de prévenir sur place que cela ne convient pas, et adresser au loueur un courrier recommandé AR de contestation. Vous pouvez ensuite faire intervenir une association de défense des droits des consommateurs.

A défaut d'obtenir un accord amiable, il est possible de saisir le tribunal d'instance par "déclaration au greffe". Elle permet d'obtenir un jugement contradictoire exécutable par voie d'huissier, sans avocat ni frais. L'inconvénient réside dans l'éloignement du tribunal compétent. En cas de publicité mensongère, le locataire peut porter plainte auprès du procureur de la République. Il peut, aussi, s'adresser à la direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DDCCRF). Pour agir en justice, il faut se munir de preuves : photos, constat d'huissier (cas graves), factures et justificatifs.



Pour plus de renseignements n'hésitez pas à nous contacter :



**UFC Que Choisir 67**  
Maison des associations  
1A Place des orphelins  
67000 strasbourg

Nous assurons également des permanences dans plusieurs villes du département. Détails sur notre site internet :

[www.ufc-quechoisir67.org](http://www.ufc-quechoisir67.org)

UNION FEDERALE DES CONSOMMATEURS  
QUE CHOISIR DU BAS-RHIN

*Notre association de consommateurs*



## LES LOCATIONS SAISONNIERES

UFC QUECHOISIR 67  
Maisons des Associations  
1A, Place des Orphelins  
Tél. 03.88.37.31.26

[www.ufc-quechoisir67.org](http://www.ufc-quechoisir67.org)