

[Administration](#)[Alimentation](#)[Assurances](#)[Commerce](#)[Finances](#)[Droit-Justice](#)[Loisirs-Tourisme](#)[Immobilier](#)[Transports](#)

Pour vos prochaines vacances, vous avez décidé de louer un appartement ou une villa.

Mais plusieurs mois vont s'écouler avant votre arrivée et des imprévus peuvent surgir dans l'intervalle.

De plus, si vous avez loué par correspondance, le logement qui vous attend n'est peut-être pas celui dont vous rêvez.

Ces difficultés peuvent être évitées si vous vous entourez de précautions au stade de la réservation et lors de l'arrivée dans le logement.

[Au sommaire](#)

Comment trouver une location de vacances

La réservation

[La description des lieux](#) | [Le contrat](#) | [L'annulation de la réservation](#)

L'entrée dans les lieux

[L'état des lieux](#) | [La mauvaise surprise](#)

Pendant le séjour

[Les obligations du locataire](#) | [Les obligations du bailleur](#)

En fin de séjour

[L'état des lieux](#) | [Le solde de tout compte](#)

Les recours

[Adresses utiles](#)

Comment trouver une location de vacances ?

Hormis les petites annonces des quotidiens et vos relations, vous pouvez consulter utilement :

- **La Fédération nationale des Gîtes de France**

59, rue Saint-Lazare

75009 Paris.

Tél. : 01 49 70 75 75

<http://www.gites-de-France.fr>

Elle diffuse la liste des meublés classés par ses soins dans les brochures départementales ou régionales.

- **Les syndicats d'initiative et offices de tourisme**

Ils pourront vous envoyer la liste des loueurs en meublés proposés localement ou transmettre votre demande à ceux-ci.

- **Les maisons de province à Paris**

Elles proposent des locations dans leur région.

- **Les agences immobilières**

Vous trouverez les adresses des principales fédérations [en fin de document](#).

La réservation

Au moment de signer le contrat, vous devrez être en possession du maximum de renseignements sur le logement, sa situation, son prix, et cela par écrit.

La description des lieux

Les loueurs, qu'il s'agisse de professionnels, de simples particuliers ou d'agences de location, ont l'obligation de remettre à l'éventuel preneur le contrat de location accompagné d'un état descriptif des lieux (arrêté n° 25305 du 16.5.1967) avec indication du prix, commission éventuelle de l'agence comprise.

Cet état descriptif, qui se présente sous la forme d'un questionnaire à remplir par le loueur, indique le nombre et l'importance des pièces, les différents éléments ménagers et de confort existants, la situation de l'immeuble dans la localité, etc.

Il est conseillé d'exiger dans tous les cas - qu'il s'agisse d'une transaction avec une agence ou un particulier - un état descriptif des lieux dûment rempli et signé par le loueur. Au besoin, utilisez le modèle reproduit [à la fin de cette fiche](#).

Ce descriptif ne répond sans doute pas à toutes les questions que vous vous posez : faites-le compléter en demandant par écrit tous les renseignements qui pourraient vous être utiles : inventaire complet du matériel de cuisine, proximité des commerces, moyens de transport collectifs... et si vous avez des exigences particulières, en raison d'un handicap, de votre âge, ou de celui de vos enfants, n'hésitez pas à le faire savoir au loueur en lui demandant s'il existe des obstacles à votre satisfaction : escalier, impossibilité de stationner, terrain en bordure d'une voie à grande circulation...

Au stade de la réservation, vérifiez également les conditions d'assurance du logement (voir [«Pendant le séjour - Les obligations du locataire»](#)).

Le contrat

Il peut résulter d'un simple échange de correspondance si l'accord des deux parties sur les conditions de la location est sans ambiguïté (gardez un double de vos propres courriers).

Mais il peut aussi se présenter sous forme d'imprimé établi en deux exemplaires, dont l'un revêtu de la signature du loueur restera en possession du locataire.

Avant de signer, vous aurez soin de vérifier tous les termes et de demander la suppression des clauses abusives : celles par exemple qui visent à restreindre vos droits ou à couvrir les fautes éventuelles de l'agence ou du loueur.

Le contrat, quelle que soit sa forme, doit préciser :

La durée de la location

Les dates et, même, les heures d'arrivée et de départ.

Le prix

Il est librement fixé par le bailleur. Certains en font varier le montant en fonction du nombre d'occupants ; rien ne justifie une telle pratique, car le prix n'est pas celui d'un service rendu, mais la contrepartie de la mise à disposition d'un logement.

Les locations meublées, saisonnières ou non, ne sont plus soumises à la TVA.

Les charges

Elles sont souvent comprises dans le prix de la location, mais elles peuvent être fixées de façon distincte.

Le versement d'avance

Un agent immobilier ne peut vous demander de payer plus du quart du prix de la location, ni recevoir ce versement plus de six mois à l'avance. Il ne pourra exiger le solde qu'au moment de la remise des clés.

Les versements faits directement au propriétaire sont librement débattus quant au moment et au montant du paiement ; il est cependant conseillé de ne pas verser plus de 25 % du prix de la location, comme dans l'hypothèse précédente.

Ce versement constitue-t-il des arrhes ou un acompte ? La distinction aura des conséquences en cas de résiliation du contrat (voir [«L'annulation de la réservation»](#)).

Si le contrat ne précise rien sur la nature de ce versement, il s'agit d'arrhes. Il ne s'agira d'un acompte que si le contrat le prévoit expressément.

La caution ou dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est librement fixé par le propriétaire. Toutefois, lorsque la location est conclue par un agent immobilier, il ne peut pas s'ajouter au quart du prix de la location qu'il est en droit d'exiger à l'avance.

A noter que, contrairement à une idée reçue, le bailleur est tout à fait en droit d'encaisser le chèque qui lui aura été remis à titre de caution.

La commission

Si vous passez par l'intermédiaire d'un agent immobilier, celui-ci est en droit de percevoir une commission.

Depuis la libération des prix intervenue en 1986, son montant n'est plus réglementé, mais l'agent est tenu d'afficher ses tarifs, toutes taxes comprises, à l'entrée de son établissement.

La taxe de séjour

Dans certaines communes touristiques ou thermales, il peut être demandé aux locataires une taxe de séjour dont le tarif est affiché à la mairie et qui varie de 0,20 € à 1,50 € par personne et par jour en fonction du confort et du standing du logement.

Les enfants de moins de treize ans sont exonérés de cette taxe. Quant aux familles titulaires de la carte famille nombreuse, elles bénéficient de la même réduction que pour les transports par la SNCF.

Cette taxe est perçue par l'intermédiaire du loueur, qui la reverse au receveur municipal.

L'annulation de la réservation

Il peut arriver qu'à la suite d'imprévus (maladie, accident ...) vous soyez obligé de renoncer à vos vacances, et donc d'annuler la location. À l'inverse, il arrive que la résiliation vienne du loueur.

Que deviennent alors les engagements pris ?

Pas de difficulté si le contrat envisage expressément les conséquences de la résiliation. Mais ces conséquences sont souvent prévues différemment selon que la résiliation vient du locataire ou du loueur : paiement de la totalité de la location dans le premier cas, remboursement pur et simple des arrhes dans le second ! Ces clauses, qui mettent à la charge du consommateur une indemnité lorsqu'il renonce au contrat sans prévoir en contrepartie une indemnité équivalente lorsque l'inexécution vient du professionnel ont d'ailleurs été dénoncées par la Commission des clauses abusives (recommandation n° 81/01/CCA).

En l'absence de telles précisions, il convient d'analyser le contrat, et c'est ici qu'intervient la distinction entre arrhes et acompte.

Mais rappelons-le, sauf stipulation contraire, il s'agit d'arrhes.

Le locataire a versé des arrhes

Dans ce cas, chacune des parties (loueur et locataire) est libre de se désister, celui qui les a données (le locataire) en les abandonnant, celui qui les a reçues (le loueur) en en restituant le double, cela en application de l'article 1590 du Code civil.

Un acompte a été versé sur le prix de la location

Cet acompte rend l'engagement définitif et celui qui se dédit devra indemniser l'autre du préjudice que lui occasionne la résiliation.

Le locataire pourra donc être tenu de payer la totalité du prix de la location si le logement n'a pu être reloué, ou une partie de ce prix en cas de renonciation partielle. Il n'en sera dispensé que s'il a été contraint de résilier par force majeure. Mais il faut savoir qu'il est très rare qu'un événement soit qualifié de force majeure : la jurisprudence exige, en effet, qu'il soit non seulement imprévisible, insurmontable, mais également extérieur, ce n'est pas le cas du décès ou de la maladie.

De même, si c'est le loueur qui ne donne pas suite à la réservation, il devra indemniser le locataire du préjudice moral (vacances gâchées) ou financier (débours supplémentaires) qui en résulterait pour le locataire.

L'état des lieux et l'inventaire

Dès votre arrivée, faites établir en votre présence et par écrit un état des lieux en prenant soin d'y faire figurer tous les objets manquants ou détériorés, ainsi que l'état des équipements et le relevé des compteurs. Un inventaire des objets mis à votre disposition est souvent préétabli, vérifiez qu'il correspond à la réalité.

La mauvaise surprise

En arrivant dans le local que vous avez loué, vous constatez que celui-ci ne correspond pas à ce que vous attendiez.

Votre déception peut résulter du fait que :

- Le loueur vous a fourni des renseignements manifestement inexacts sur la situation du logement, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou l'ameublement.

Refusez de payer le solde du prix de la location et exigez au minimum le remboursement du versement effectué au moment de la réservation. Vous pouvez par ailleurs porter plainte auprès du procureur de la République du tribunal de grande instance du lieu de la location ou du domicile du bailleur. En effet, le décret du 14 février 1967 punit de peines d'amende de tels agissements, que le loueur soit un professionnel ou non.

Si vous avez contracté sur la foi d'une annonce relevée dans la presse et comportant des informations de nature à induire en erreur, vous porterez plainte pour publicité mensongère.

En tout état de cause, dans une telle situation, il est conseillé de ne pas prendre possession du local ou de l'occuper le moins longtemps possible (une nuit par exemple) et d'en faire constater l'état par un huissier.

- La location présente des vices qui ne vous ont pas été signalés et qui empêchent l'usage normal et paisible de la location : proximité d'un aéroport, présence d'un chantier occasionnant du bruit et de fréquentes coupures d'eau, installation électrique dangereuse...

En vertu de l'article 1721 du Code civil, le loueur doit garantir le logement exempt de ces vices, qu'il en ait eu connaissance ou non, ou indemniser le locataire du préjudice qu'ils lui causent.

Dans une telle situation, et comme dans le cas précédent, faites établir un constat des lieux par huissier, refusez de payer le solde de la location et exigez au minimum le remboursement des sommes versées à l'avance, ou si vous décidez malgré tout d'occuper le logement, demandez une diminution du prix convenu.

S'il ne vous est pas possible de faire intervenir un huissier, prenez des photos et demandez aux personnes qui auront constaté cette situation de vous remettre une attestation. Mais n'oubliez pas que pour pouvoir être utilisée au cours d'un procès civil, une attestation doit être écrite, datée et signée de la main de son auteur, et comporter les mentions suivantes : ses nom, prénom, date et lieu de naissance et profession, ainsi que le cas échéant, ses liens de parenté, d'alliance ou de subordination avec les parties. Le document doit, en plus, indiquer qu'il est établi en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation l'expose à des sanctions pénales.

Si le logement est classé « tourisme », saisissez dans les huit jours la commission départementale de l'action touristique, par lettre recommandée avec accusé de réception, elle pourra effectuer une visite de contrôle et proposer un arrangement amiable ; s'il s'agit d'un Gîte de France, saisissez le relais départemental des Gîtes de France dans les mêmes formes.

Pendant le séjour

Les obligations du locataire

Il doit se conduire en « bon père de famille », c'est-à-dire s'abstenir de tout tapage ou bruit excessif, prendre soin du logement et du mobilier qui lui ont été confiés, et ne pas abuser des capacités d'accueil du logement.

Il répond des dégradations qui surviennent pendant la location, sauf si elles résultent d'une usure normale ou d'un vice de l'équipement.

Il doit vérifier qu'il est bien assuré contre les risques dont il est présumé responsable (incendie, dégât des eaux...) soit par le contrat de sa résidence principale, si celui-ci comporte une extension « villégiature » (il sera alors prudent de vérifier auprès de l'assureur l'étendue et le montant de la garantie), soit par un contrat spécifique.

La souscription d'une assurance par le propriétaire ne dispense pas le locataire de se garantir, car, à moins que cette assurance ne comporte un "abandon de recours", la compagnie pourrait se retourner contre ce dernier en cas d'incendie.

Les obligations du bailleur

Outre qu'il doit délivrer le logement conforme à la description qu'il en a faite et exempt de vices (voir « [L'entrée dans les lieux](#) »), il doit maintenir le logement en bon état et donc réparer ou remplacer tout ce qui ne fonctionne pas ou est défectueux.

En fin de séjour

L'état des lieux

Plusieurs jours avant la fin du séjour, prévenez le loueur ou son représentant du jour et de l'heure de votre départ afin qu'il puisse procéder à un état des lieux et du mobilier en votre présence.

Veillez à ce que ce constat soit aussi précis que possible et qu'il ne permette pas de vous imputer des dégradations qui résulteraient d'un usage normal, ou encore de vous facturer des frais de ménage lorsque vous rendez le logement nettoyé.

En cas de désaccord sur l'état du local, veillez à ce que vos observations figurent bien sur le document ; au besoin, faites établir des attestations dans les conditions que nous avons évoquées plus haut (voir « [L'entrée dans les lieux](#) »).

Si aucun inventaire n'a été fait au départ, il appartiendra au loueur d'apporter la preuve de la quantité et de la nature des objets. N'oubliez pas de faire relever les compteurs si votre contrat prévoit une facturation séparée de vos consommations.

Le solde des comptes

Si, à l'issue de cette visite, il ressort que vous ne devez aucune somme, demandez un "solde de tout compte" ainsi que la restitution immédiate du dépôt de garantie.

A l'inverse, s'il reste des comptes à régler lors de votre départ (réparation, charges), ce dépôt pourra ne vous parvenir qu'ultérieurement, mais dans un délai raisonnable, c'est-à-dire au plus tard dans les trois mois. Exigez les justificatifs des frais qui vous seraient imputés.

A tous les stades de la location, des litiges peuvent survenir, certains d'ordre pénal (publicité mensongère, renseignements manifestement inexacts), d'autres d'ordre civil (résiliation, vices du logement, caution non remboursée).

Les conflits d'ordre civil relèvent de la compétence du tribunal d'instance du lieu de la location.

Mais avant d'entreprendre une action judiciaire (ou avant d'y renoncer, compte tenu de la distance à parcourir), n'hésitez pas à saisir une association de consommateurs locale ou à faire intervenir le cas échéant :

Adresses utiles

- La commission départementale de l'action touristique du département si la location est classée.
- La direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DDCCRF) du département où est située la location.(adresse à la préfecture)
- Le syndicat professionnel auquel adhère éventuellement le loueur ou son représentant (cette adhésion est en générale rappelée sur leurs documents) :

Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM)

129, rue du Faubourg-Saint-Honoré
75008 Paris
Tél. 01 44 20 77 00

Syndicat national des professionnels immobilier (SNIP)

26, avenue Victor Hugo
75116 Paris
Tél. 01 53 64 91 91

Union nationale indépendante des transactionnaires immobiliers (UNIT)

4, rue de Stockholm
75008 Paris
Tél. 01 42 93 79 86

- Le syndicat d'initiative qui vous aura mis en relation avec le loueur

M.-O.T.

LOCATION SAISONNIERE EN MEUBLES
ÉTAT, DESCRIPTION, TYPE ET CONDITIONS DE LOCATION (1)
(Rayer les mentions inutiles, compléter)

I - RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Nom et adresse du propriétaire : Tél.:

Nom et adresse de l'agence: Tél.:

Adresse des lieux loués :

Date de construction : Éventuellement classement :

S'agit-il d'une construction classique en dur ?

S'agit-il d'une villa avec jardin ?

S'agit-il d'un appartement ou local situé dans un immeuble comportant plusieurs appartements, dans ce cas combien ?

S'agit-il de pièces dans appartement ou villa déjà occupés partiellement ?

Par le propriétaire ?

Par d'autres locataires ?

N° de l'appartement ou du local loué ?

Nombre de pièces principales ?

Superficie totale des lieux loués ?

Étage : (face - droite - gauche) :

Y a t-il un ascenseur ?

Y a t-il un jardin ? (le locataire en a t-il la jouissance ?

Y a t-il un parc ? (le locataire en a t-il la jouissance ?

Y a t-il une cour ? (le locataire en a t-il la jouissance ?

Y a t-il un garage ? (le locataire en a t-il la jouissance ?

II - SITUATION DE L'IMMEUBLE DANS LA LOCALITÉ (plan éventuellement)

Distance de la mer : Distance de la plage la plus proche :

Distance du lac :

Distance de la gare SNCF – distance de la gare des cars :

Distance du centre-ville :

Exposition et vue (indiquer si les pièces donnent sur la cour, sur la rue, etc...)

Living : Chambre n° 1 :

Chambre n° 2 : Chambre n° 3 :

Y a t'il une terrasse ? Des balcons ?

Signaler les inconvénients du voisinage (bruit, odeurs, etc.)

III - DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT OU DU LOCAL

Etat d'entretien : Peinture :

Y a t-il l'eau chaude et froide, le gaz, l'électricité (voltage), un mode de chauffage (au gaz, à l'électricité, au mazout, au charbon) ?

Dans toutes les pièces ?

Y a t-il le téléphone ?