



**Dans le cadre d'une location saisonnière, bailleur et locataires doivent respecter des règles particulières à cette forme de location mais aussi certaines propres à toute location en général. Modalités d'occupation du logement, état des lieux et de l'inventaire du mobilier, entretien du logement, assurance...**

Le contrat de location saisonnière doit fixer en détail les conditions de la location et les droits et obligations respectives des parties : dates et heures d'arrivée et de départ, états des lieux d'entrée et de sortie, inventaire du mobilier, restrictions diverses, entretien du logement. La location saisonnière étant une location pour les vacances, uniquement destinée à une clientèle de passage, il n'est pas possible pour le locataire d'y fixer sa résidence principale ou secondaire, ni d'y exercer une quelconque activité commerciale, artisanale ou professionnelle. Comme pour toute location, le bailleur saisonnier est tenu d'assurer une jouissance paisible du logement loué à ses locataires.

#### **CAUTION OU DÉPÔT DE GARANTIE : QUEL MONTANT RÉCLAMER ?**

En votre qualité de loueur Vous avez tout à fait le droit de réclamer un **dépôt de garantie**, couramment appelé « caution », à vos locataires. Le montant que vous pouvez demander aux vacanciers n'est pas encadré par la loi, mais la somme doit être suffisamment dissuasive pour que les locataires respectent les lieux. Dans les faits, le dépôt de garantie réclamé par les propriétaires particuliers représente **généralement entre 20 et 30 % du prix de la location**. Vous pouvez toutefois réclamer un montant supérieur ou inférieur, si vous le souhaitez. Précisons que le montant de la caution, que ce soit un montant précis ou un pourcentage du **prix de la location**, ainsi que les modalités de remboursement, devront être indiqués dans le contrat de location saisonnière signé par le locataire. Ce dernier devra verser le dépôt de garantie, généralement par chèque, lors de son entrée dans les lieux.

#### **LES MODALITÉS D'OCCUPATION DU LOGEMENT**

Afin d'éviter tout malentendu, le propriétaire doit informer le locataire des modalités d'occupation du logement le plus tôt possible.

#### **LE DÉBUT ET LA FIN DE LA LOCATION**

Il est préférable de stipuler les dates et heures précises de début et de fin de la location, plutôt qu'une période de location (août, vacances de Pâques). Ainsi, si le locataire prend possession des lieux en retard, il ne peut pas exiger que la location soit prolongée d'autant. De même, s'il décide de quitter le logement avant la fin du contrat, le propriétaire ne lui doit aucun remboursement partiel.

#### **LES CLAUSES NE DOIVENT PAS ÊTRE ABUSIVES**

Les clauses restreignant les modalités d'occupation du logement doivent être rédigées avec soin et ne pas être abusives. Ainsi, le propriétaire peut valablement interdire purement et simplement la présence d'animaux familiers, ou bien la soumettre à son autorisation préalable (*art. 10 de la loi n° 70-598 du 9.07.1970*). En revanche, d'autres restrictions sont à proscrire car tombant sous le coup de l'article 225-1 du Code pénal, qui réprime les discriminations fondées notamment sur l'origine, l'âge, le sexe ou la situation de famille. Le bailleur ne peut pas, par exemple, interdire la présence de jeunes enfants, ni refuser de louer à un « groupe de jeunes ».

#### **LES ÉTATS DES LIEUX ET L'INVENTAIRE DU MOBILIER**

Pour prévenir tout litige, le propriétaire doit prendre le temps d'établir avec soin deux états des lieux (l'un à l'arrivée et l'autre au départ de son locataire), ainsi qu'un inventaire du mobilier.

#### **LES ÉTATS DES LIEUX**

Les parties doivent établir un état des lieux en double exemplaire à l'arrivée, puis au départ du locataire. L'état des lieux d'entrée permet de consigner l'état exact du logement lors de la remise des clés, afin de déterminer si les locaux ont subi des dégâts pendant la location. En effet, c'est la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie qui permettra au propriétaire de retenir des sommes sur le dépôt de garantie, et d'arbitrer ainsi les litiges potentiels. L'état des lieux d'entrée doit être complété par un inventaire du mobilier. Ce document permet d'effectuer les mêmes constatations pour les meubles mis à la disposition du locataire. Si aucun état des lieux n'est fait à l'entrée, le logement est censé avoir été reçu en bon état par le locataire et doit être restitué à l'identique (*art. 1731 du Code civil*).

#### **ASSURER LA TRANQUILLITÉ DU LOCATAIRE**

Vous êtes tenu de garantir au locataire la jouissance paisible du logement loué. Vous ne pouvez pas pénétrer dans les locaux loués sans son autorisation. Vous êtes également responsable des vices et défauts de la construction, dès lors qu'ils causent un préjudice au locataire : insuffisance de chauffage due à des équipements défectueux ; isolation acoustique insuffisante ; mauvais état des canalisations d'eau... En revanche, vous n'êtes pas responsable, en principe, des troubles de jouissance causés par un tiers : cambriolage, nuisances sonores des voisins...

#### **L'INVENTAIRE DU MOBILIER**

En plus d'un état des lieux, il est conseillé d'annexer au bail un **inventaire précis du mobilier** présent dans le logement. Ce document permet de prouver que la location est meublée et qu'il n'est pas possible pour le locataire de demander la requalification du bail en contrat de location nue soumise à la loi du 6 juillet 1989.

Bien qu'il soit fastidieux d'établir de façon exhaustive l'état des lieux et l'inventaire du mobilier à l'arrivée et au départ de chaque locataire, ces documents sont nécessaires à la bonne exécution du contrat. Il est cependant possible de prévoir dans le contrat un délai, après le début de la location, pendant lequel l'une ou l'autre des parties peut faire des observations complémentaires.

#### **LE LOCATAIRE DOIT PRENDRE SOIN DU LOGEMENT**

Pendant la période de location, le locataire doit entretenir le bien comme s'il s'agissait du sien. Il doit également prendre soin des équipements et du mobilier qui le garnissent. Il est présumé responsable des dégâts survenus pendant la location et le propriétaire peut lui en demander réparation. Pour faire tomber cette présomption de responsabilité, le locataire doit prouver que les dégâts ont été occasionnés par un événement de force majeure ou qu'ils sont la conséquence de la vétusté du logement (*art. 1730 du Code civil*).

#### **LE LOCATAIRE DOIT ÊTRE ASSURÉ**

Le locataire est responsable du logement mis à sa disposition pendant la durée de la location. C'est pourquoi les contrats saisonniers **lui imposent généralement d'être assuré** contre les risques de vol, incendie et dégât des eaux. Contrairement à la location d'un logement à usage de résidence principale, il ne s'agit pas d'une obligation légale, mais elle est très **fortement conseillée**. Pour vérifier son respect, le propriétaire peut exiger la fourniture par le locataire d'une attestation de l'assurance multirisque habitation de sa résidence principale mentionnant une extension, dite « garantie villégiature » couvrant ce type de risques. Elle est parfois comprise dans la couverture de base de l'assurance multirisque habitation. Autre solution pour le propriétaire, il peut souscrire lui-même une garantie spéciale auprès de son assureur. Le locataire se trouve ainsi couvert pour tous les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers.

#### **CABINET CGPI**

CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE  
COURTIER ASSURANCE - PLACEMENT - DÉFISCALISATION  
Diamant II - Place de Gaulle - AJACCIO - 04 95 20 71 97  
[cgpi-ajaccio.com](http://cgpi-ajaccio.com)

