

## Les règles légales

Contrairement aux baux d'habitation classiques, soumis à la loi du 6 juillet 1989, la location saisonnière n'est régie que par le Code civil (article 1713 et suivants). La durée, le prix et les conditions du contrat sont donc fixés en toute liberté par les deux parties. Un certain nombre de règles doivent toutefois être respectées.

### La réservation

Avant de signer le contrat, le propriétaire doit envoyer au candidat à la location un descriptif complet du logement, de son environnement et du mobilier, assorti naturellement des conditions financières de la location.

Il est tout fait normal de réclamer une avance au moment de la réservation. Mais celle-ci ne peut dépasser le quart du prix total lorsque le bien est loué par l'intermédiaire d'un agent immobilier et elle ne peut être exigée plus de six mois à l'avance. Aucune règle ne fixe les modalités de réservation directe auprès du propriétaire.

Arrhes ou acompte, la notion a son importance.

Si le locataire verse des arrhes, il peut renoncer à la location en les abandonnant. Le propriétaire peut lui aussi y renoncer en remboursant le double de leur montant.

S'il s'agit d'un acompte, en revanche, le contrat est définitif. Si le locataire se désiste, il devra en principe la totalité du prix. Si le propriétaire renonce à louer, le locataire peut lui réclamer des dommages et intérêts.

Si le contrat ne précise rien à ce sujet, les avances sont supposées être des arrhes.

### Le contrat

**Le contrat ou la lettre de confirmation doit notamment comporter :**

Le prix de la location et les éventuelles charges supplémentaires à payer,

Quand elles ne sont pas comprises dans le prix, les charges supplémentaires (eau, électricité, téléphone, etc.) peuvent être forfaitaires ou facturées selon la consommation réelle.

Dans de nombreuses communes, les locataires saisonniers doivent également payer une taxe de séjour, calculée par personne et par jour. Il faut savoir que les enfants de moins de quatre ans en sont exonérés et que ceux de moins de dix ans paient demi-tarif. Les titulaires d'une carte famille nombreuse bénéficient également de réductions.

sa durée avec les jours et heures de départ et d'arrivée,

le montant du dépôt de garantie.

## **Le contrat**

A l'arrivée dans le logement, le locataire doit verser un dépôt de garantie, qui est normalement encaissé, et dresser un état des lieux avec le propriétaire.

Si la durée de la location est supérieure à un mois, le dépôt de garantie est plafonné à un mois de loyer.

Le solde du loyer (déduction faite de la somme versée à la réservation, est en principe payable à l'entrée dans les lieux.

## **Le départ**

Inversement, à la fin des vacances, le locataire récupère le dépôt de garantie avant de partir. S'il accepte de supporter certains frais, il peut demander des justificatifs afin de vérifier le montant des factures.

Quand certaines charges n'ont pu être évaluées, le dépôt de garantie peut être restitué ultérieurement, mais au plus tard trois mois après le départ du locataire.

## **Les contentieux**

Les contentieux les plus fréquents, et les plus désagréables, portent sur la nature de la location, qui est parfois surévaluée dans la petite annonce : la mer est beaucoup plus loin que prévue, le chemin de fer n'était pas mentionné, la piscine n'est pas privative, etc. Si le locataire estime avoir été induit en erreur, il peut, dans un premier temps, demander une réduction sur le prix de la location. Si cette solution amiable n'aboutit pas, il peut alors saisir la direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes en lui transmettant la petite annonce et des photos des lieux.

Pendant toute la durée de la location, le propriétaire n'a pas le droit de pénétrer dans les lieux sans l'accord du locataire. Il doit également maintenir le logement en bon état et assurer toutes les réparations nécessaires à son occupation.