

Contrat de location de vacances en France

Vacancesweb

Chaussée de Vleurgat, 184 - 1000 Bruxelles

Tel: 02.655.04.65 Fax: 02.655.04.60 www.vacancesweb.be info@vacancesweb.be

Petits conseils avant de signer ce contrat de locations de vacances :

Avant de signer

En tant que locataire, et si le descriptif vous a convaincu, vous devrez alors procéder à la réservation. En contrepartie d'un écrit qui engage le propriétaire, vous devrez lui remettre une certaine somme pour réserver la location qui est en général de 25 % du montant global. Le solde sera versé à la remise des clés. Faites préciser s'il s'agit d'arrhes ou d'un acompte. Les premières permettent à chacune des parties de se dédire alors que les acomptes concrétisent un engagement ferme et définitif autorisant le bailleur, le cas échéant, à réclamer au locataire la totalité du prix, même s'il ne donne pas suite. Quel contrat ?

Le contrat de location est la clé de voûte de l'acte de louer. En l'absence de formulaire type officiel, sachez qu'il existe des documents spécialement adaptés aux locations saisonnières. Propriétaire ou locataire, vous y trouverez l'ensemble des clauses indispensables à la protection de vos intérêts. **À quel moment doit-on établir le contrat ?**

Propriétaires et locataires concluent généralement le contrat plusieurs mois avant la période de location. Il est préférable de fixer le plus rapidement possible vos obligations réciproques. Certaines clauses doivent impérativement figurer dans un contrat de location :

- **Le bien à louer**
Le bien loué (villa ou appartement) et sa localisation doivent être décrits avec précision (nombre de pièces et équipements qui sont mis à disposition). Attention ! Toute description mensongère rend le propriétaire passible d'une amende.
- **Le loyer** La fixation du prix ne fait l'objet d'aucune réglementation particulière, tant pour les loueurs professionnels que pour les propriétaires occasionnels à titre privé.
- **Les charges** Il s'agit des dépenses d'entretien et de consommation. Elles sont généralement incluses dans le prix de la location. Mais elles peuvent faire l'objet d'un décompte séparé. Afin d'éviter toute complication, nous vous conseillons de fixer un prix forfaitaire (loyer charges comprises).
- **Le dépôt de garantie** Propriétaire, vous pouvez exiger le versement d'une somme complémentaire lors de l'entrée dans les lieux du locataire, afin de vous prémunir contre d'éventuelles dégradations. Vous pouvez fixer librement le montant. Attention : il doit être défini avec précision dans le contrat et n'excède généralement pas 30 % du prix de la location. Le contrat devra également préciser les modalités de remboursement des sommes en question. En pratique, elles sont remises immédiatement si l'état des lieux ne constate aucun problème.
- **L'assurance** Il pourra être stipulé que le locataire devra s'assurer lui-même contre tous les dommages qui risquent de survenir pendant la période de location. Plusieurs solutions seront alors envisagées : en tant que locataire, vous pourrez souscrire un contrat spécial pour la durée de la location. Vous pouvez préférer étendre votre contrat d'assurance multirisque habitation par une clause de garantie villégiature (relisez attentivement votre contrat car celle-ci peut déjà y figurer). Afin d'éviter ces diverses démarches, nous conseillons aux propriétaires d'assurer eux-mêmes le logement loué en récupérant le montant de la police d'assurance sur le prix de la location.
- **La durée du contrat de location** Veillez à la mentionner avec précision. Elle n'est réglementée par aucun texte ; par conséquent, aucune durée minimale n'est imposée. Toutefois, les locations saisonnières ont une durée généralement inférieure à trois mois.

Les clauses particulières

Nous vous conseillons d'insérer d'autres clauses qui vous permettront de régler certaines situations délicates. **L'annulation de la location** : Vous avez tout intérêt à prévoir une éventuelle annulation et ses conséquences.

- **Vous êtes locataire :**
Vous pouvez proposer au propriétaire d'insérer une clause par laquelle vous serez remboursé des sommes versées (ou des 3/4) dès lors que l'événement stipulé dans le contrat est intervenu avant la période de location (événement justifié, preuves à l'appui).
- **Vous êtes propriétaire :**
En accord avec le locataire, vous pouvez préciser que vous rembourserez l'intégralité du montant perçu en cas d'incendie ou tout autre événement mentionné dans le contrat. Si rien n'est prévu, le locataire perd les arrhes s'il se désiste et le propriétaire paie le double s'il ne donne pas suite à la location. Encore faut-il que vous ayez précisé que la somme versée à la réservation constituait des arrhes et non un acompte. Sinon, le locataire doit payer l'intégralité du loyer s'il se désiste et le propriétaire risque une condamnation s'il ne respecte pas ses engagements.

Devoirs réciproques

Comme dans tout contrat, les parties doivent connaître et respecter leurs droits et devoirs.

- **Vous êtes locataire :**
Comme pour toute location, vous ne devez pas troubler la jouissance des autres locataires et vous devez respecter les installations mises à votre disposition. Par conséquent, consignez dans un état des lieux, dès votre arrivée, tous les défauts et le mauvais fonctionnement des appareils.
- **Vous êtes propriétaire :**
Le logement que vous louez doit être en bon état d'entretien et les équipements doivent fonctionner parfaitement. Vous êtes tenu de remettre au locataire un descriptif détaillé de l'appartement et vous devez louer un logement conforme à ce document. En conséquence, vous serez tenu de réparer, à vos frais, tous les équipements défectueux à l'origine.

Les annexes au contrat de location

État descriptif, état des lieux et inventaire, trois éléments qui, s'ils ne figurent pas dans le contrat de location, restent essentiels.

- **L'état descriptif** Il est remis au locataire avant l'engagement définitif et joint au contrat.
- **L'état des lieux** On ne le rappellera jamais assez : faites un état des lieux précis lors de la remise des clés ainsi qu'à leur restitution. En cas de litige, à défaut d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état d'entretien et de réparation. Locataire, sans ce précieux document, vous ne pourrez formuler aucune objection si votre propriétaire retient une partie du dépôt de garantie pour effectuer certaines réparations, même si vous n'êtes l'auteur d'aucune dégradation.
- **L'inventaire** Sur l'état des lieux ou sur un document distinct, établissez un inventaire de tout ce qui est mis à votre disposition : linge de maison, ustensiles de cuisine ou de ménage, etc.

En cas de problème

D'éventuels conflits peuvent survenir. Comment les régler ?

Pour le bailleur :

Le logement peut être détérioré, des objets peuvent manquer, le locataire n'a pas payé tout ce qu'il devait ou il reste dans les lieux après l'expiration du contrat.

Pour le locataire :

Le logement ne correspond pas à l'annonce, de nombreuses nuisances troublent le lieu de vacances, etc. Pour régler au mieux ce genre de litiges, voici quelques conseils pratiques. À l'amiable Commencez par une tentative de règlement amiable. Si le logement n'est pas au bord de l'eau, comme promis, contactez le propriétaire pour négocier une réduction de loyer. À l'inverse, si votre locataire a cassé quelques objets inscrits à l'inventaire, proposez-lui un prix pour les remplacer. Le plus souvent, le litige en reste là. Si cette première tentative échoue, écrivez une lettre recommandée avec accusé de réception. Vous y indiquerez rapidement ce qui s'est passé et vous rappellerez l'objet de votre demande. Fixez à l'autre partie un délai de réponse. Étape suivante Si vous n'obtenez pas de réponse à votre courrier, faites constater les dégradations par un huissier. Vous pouvez ainsi demander à des organismes officiels d'intervenir. Si toutes ces démarches s'avèrent sans succès, il reste à envisager un recours judiciaire: vous pouvez vous adresser au tribunal d'instance du lieu où se trouve la location. Contactez un huissier qui enverra une assignation à l'autre partie ou bien confiez l'affaire à un avocat. Précisez alors dans votre demande quels sont les faits, quels sont les griefs et ce que vous voulez obtenir. Joignez à votre dossier tous les justificatifs nécessaires. Si par malheur la location ne correspondait pas du tout à ce qui était décrit, soyez plus radical. Faites faire un constat des lieux par huissier et refusez de prendre les clés. Conservez les justificatifs du préjudice que vous avez subi. Vous pouvez alors porter plainte pour publicité mensongère.

Nous vous souhaitons d'agréables vacances !

Contrat de location de vacances en France

entre (nom(s), prénom(s), adresse) :

1.
.....

Soussigné(e)(s) de première part, ci-après dénommé(e)(s) « le bailleur »,

Et (nom(s), prénom(s), adresse) :

2.
.....

Soussigné(e)(s) de première part, ci-après dénommé(e)(s) « le preneur ».

1. Objet du contrat

Il est convenu d'une locations saisonnière pour le bien meublé dont la désignation suit :

Adresse du bien donné en location :

N°..... Rue

Code postal Commune..... .Etage Bâtiment Porte

Type de bien donné en location : Appartement Maison Autres

Si le logement est classé, nombre d'étoiles : ★ ★★ ★★★ ★★★★ ★★★★★

2. Désignation du bien (conforme à l'état descriptif joint)

Composition du bien (énumération des pièces) :

.....
.....
.....
.....

Annexes dont le locataire a la jouissance exclusive (garage fermé ou emplacement parking, cave, jardin privatif, etc.) :

.....
.....
.....

Equipements existants dans les parties communes (ascenseur, local à vélos ou à skis, vide-ordures, aires de jeux dans la résidence, piscine, emplacement pour bateaux, etc.) :

.....
.....
.....

Nombre de couchages maximum : personnes.

Description du terrain (pour les maisons) (superficie approximative, nature des clôtures, etc.) :

.....
.....

3. Piscine enterrée et de plein air

Conformément à la loi du 03/01/2003 et à son décret d'application du 31/12/2003 modifié par le décret du 07/06/2004, les piscines enterrées et de plein air doivent être équipées d'un dispositif de sécurité répondant aux critères de sécurité fixés par le II de l'article R 128-2 du Code de la construction et de l'habitation, dès la première mise en eau et au plus tard le 1^{er} mai 2004 pour les piscines déjà construites. Les dispositifs conformes aux normes AFNOR respectent ces exigences.

Dispositifs de sécurité dont est équipé la piscine (précisez si le dispositif est conforme à la norme AFNOR référencée) :

- Barrière de protection en moyens d'accès au jardin norme NF P90-306 autre norme
- Système d'alarme norme NF P90-307 autre norme
- Couverture de sécurité et dispositif d'accrochage norme NF P90-308 autre norme
- Abri de piscine norme NF P90-309 autre norme

Pour les dispositifs conformes à d'autres normes que les normes AFNOR, joindre une copie de l'attestation de conformité aux exigences de sécurité visées au II de l'article R 128-2 du Code de la construction et de l'habitation.

4. État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat.

5. Inventaire

Un inventaire contradictoire sera établi le jour de l'entrée dans les lieux du preneur et il sera annexé au présent contrat. A l'expiration de la location, cette annexe sera à nouveau vérifiée et signée par les deux parties.

6. Durée de location

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de jours, à compter du à heures pour se terminer le à heures.

En aucun cas, elle ne pourra être prorogée, sauf accord préalable et écrit du bailleur.

Pour la prise de possession des lieux et les formalités d'usage (état des lieux, inventaire, remise des clefs, paiement des sommes prévues à cette date), il est d'ores et déjà convenu d'un rendez-vous le à heures.

Ces rendez-vous pourront être modifiés en cas de force majeure et à condition que les deux parties en soient dûment informées.

7. Loyer/charges

La présente location est consentie et acceptée moyennant le prix global de (en toutes lettres)euros, charges comprises, à l'exclusion des charges de (préciser la nature des charges non comprises, telles que par exemple gaz, électricité, eau froide et/ou chaude, téléphone, taxe de séjour, etc.) que le preneur devra acquitter pour toute la durée de son séjour.

8. Dépôt de garantie

A titre de garantie et en cautionnement des dégâts qui pourraient être causés au local ou bien au mobilier et/ou objets garnissant les lieux, le preneur versera, le jour de l'entrée dans les lieux, la somme de (en toutes lettres) euros.

Cette somme non productive d'intérêts, sera restituée dès la preuve faite par le preneur que :

- l'ensemble des consommations qu'il devait acquitter et dont la liste figure au paragraphe précédent a bien été intégralement acquitté ;
- aucun meuble, objet ou linge n'est absent, dégradé ni sali, ou bien, si tel est le cas, sa remise en état ou son remplacement par l'identique est convenu avec le bailleur qui l'a accepté ;
- les lieux n'ont subi aucune dégradation et sont remis en état propre (placards, poubelle et réfrigérateurs vides de déchets, sanitaires, appareils électroménagers, vaisselle, etc.).

Si la garantie s'avérait insuffisante, le preneur s'engage d'ores et déjà à en parfaire la somme.

9. Assurances

Le preneur s'engage à s'assurer contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux) et à produire le jour de l'entrée dans les lieux, un exemplaire ou une photocopie de la police d'assurance acquittée auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le défaut d'assurance, en cas de sinistre, donnera lieu à des dommages et intérêts.

10. Échéancier de paiement

LE JOUR DE LA SIGNATURE DES PRESENTES, il est versé par le preneur la somme de euros, constituant des arrhes et venant en déduction de la somme totale à payer.

LE JOUR DE LA PRISE DE POSSESSION DES LIEUX, le preneur s'oblige à verser en complément des arrhes :

- Dépôt de garantie, soit la somme de euros
- Loyer (déduction faite des arrhes) :
 - Paiement global, soit la somme de euros,
 - Paiement fractionné, soit la somme de euros,
 le jour de l'entrée dans les lieux (indiquer ici le montants des autres versements et la date à laquelle ils doivent impérativement avoir lieu) :

11. Conditions générales

La présente location est faite aux charges et conditions habituelles et de droit en pareille matière et le preneur s'engage notamment à :

- ne destiner les lieux qu'à l'habitation saisonnière sans occasionner de troubles de voisinage (bruits, odeurs, fumées, lumières, etc.) ;
- ne céder ou sous-louer en aucun cas la présente location, même à titre gracieux, sauf accord écrit du bailleur ;
- ne modifier en rien ni les lieux, ni la disposition des meubles ;
- autoriser le bailleur à effectuer toutes réparations dont l'urgence et la nécessité apparaîtraient pendant la location et ceci sans prétendre à une indemnité ou à une réduction de loyer.
-

12. Clause résolutoire

A défaut de paiement aux échéances fixées ou en cas d'inexécution d'une des clauses du présent engagement, et CINQ JOURS francs après une simple sommation par lettre recommandée restée infructueuse, le présent contrat sera immédiatement résilié et le bailleur pourra se prévaloir de l'article 1590 du Code Civil pour conserver les arrhes versées à titre des premiers dommages-intérêts.

13. Clauses pénales - Arrhes

Il est convenu qu'en cas de désistement :

- Le bailleur sera tenu de verser, dans les sept jours suivant le désistement, le double des arrhes au locataire.
- Le locataire perdra les arrhes s'il se désiste plus de trois semaines avant la prise d'effet du bail ; s'il se désiste moins de trois semaines avant la prise d'effet du bail, il versera, en outre, au propriétaire, la différence entre les arrhes et l'équivalent du loyer total, à titre de clause pénale.

14. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur :
- Le preneur :

Toutefois, en cas de litige, seul sera compétent le tribunal de l'arrondissement judiciaire où se trouvent les lieux loués.

15. Documents annexés

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Etat descriptif détaillé du logement | <input type="checkbox"/> Inventaire du mobilier |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux contradictoire
classement | <input type="checkbox"/> En cas de location classée, tableau de
classement |

16. Clauses particulières

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Signatures

Fait à, le 20....
En autant d'exemplaires originaux que de parties, chaque partie reconnaissant par sa signature disposer d'un original.

Note : les 12 pages de ce contrat de bail sont à parapher par chacune des parties.

Signature du/des bailleur(s)

(précédée(s) de la mention « lu et approuvé »)

Signature du/des preneur(s)

(précédée(s) de la mention « lu et approuvé »)

ETAT DESCRIPTIF DE LOCATION DE VACANCES FRANCE

État descriptif de location de vacances France (conforme à l'arrêté n° 25-305 du 16 mai 1967)

Arrêté n° 25-305 du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublé

Art. 1^{er} – A titre de mesure de publicité des prix, toute location saisonnière en meublé doit, préalablement à sa conclusion, faire l'objet de la remise, au preneur éventuel, d'en état établi selon le modèle joint en annexe au présent arrêté précisant la description des lieux loués, leur situation dans la localité et les conditions de leur location.

Art. 2 – Par location saisonnière, au sens du présent arrêté, il convient d'entendre les locations en meublé consenties à l'occasion des vacances, quelle que soit la durée de la location ou le mode de location intervenu (...).

1. Renseignements généraux

Coordonnées du loueur :

Nom Prénom
 Téléphone
 Rue N° Boîte
 Code postal Ville

Coordonnées du bien loué :

Rue N° Boîte
 Code postal Ville

2. Principales caractéristiques du logement de vacances

Nombre maximal de personnes susceptibles d'être logées (exceptés les enfants de moins de 5 ans) :

Superficie totale du logement :, nombre de pièces d'habitation, de salles d'eau

Logement classé : ★ ★★ ★★★ ★★★★ ★★★★★

Par arrêté préfectoral n°, du

Construction neuve Construction récente Construction ancienne

Villa Appartement Studio

Dans un immeuble Dans une villa Dans un appartement comportant logements

Occupé partiellement par le propriétaire Occupé partiellement par d'autres locataires

Logement accessible par ascenseur Logement accessible aux personnes à mobilité réduite

Chauffage central Climatisation Cuisine séparée Coin cuisine dans le séjour

Terrasse Superficie : Avec vue (sur mer, montagne, sur rue, sur cour, ...) :

Loggia Superficie: Avec vue (sur mer, montagne, sur rue, sur cour, ...) :

- Balcon Superficie: Avec vue (sur mer, montagne, sur rue, sur cour, ...) :
 Entrée, privative Garage, privatif Emplacement de voiture à proximité, privatif
 Jardin, privatif Parc, privatif Cour, privative Piscine enterrée, privative
 Autres :

3. Situation du logement de vacances

- Logement isolé dans un hameau dans un village dans une ville
 Pistes de ski à km Mer à km Lac à km Plage à km
 Port de plaisance à km Forêt à km Rivière à km
 Centre ville à km Autres centres d'intérêt : à km

Distances des principaux services et commerces :

- Gare SNCF à km Tram/bus à km Aéroport à km Restaurant à km
 Médecin à km Hôpital à ... km Épicerie à km Laverie à km
 Centre commercial ou supermarché à km Autres commerces : à km
 Inconvénients de voisinage : Bruits Odeurs Autres

4. Descriptif du meublé (plan éventuellement)

Agencement des pièces :

	1ère pièce	2ème pièce	3ème pièce	4ème pièce	5ème pièce	6ème pièce	7ème pièce
Désignation							
Surface (1)							
Fenêtre(s) (2)							
Exposition (3)							
Vue(s) (4)							
Lit(s) (5)							
Sanitaire(s)							
Chauffage (s)							
Mobilier(s)							

(1) Surface en m² - (2) Nombre - (3) Nord, Sud, Est, Ouest - (4) Mer, montagne, rue, cour, jardin, etc - (5) Nombre de lits 1 place ou 2 places + dimensions

Cuisine :

- Four Four micro-ondes Rôtissoire Table de cuisson, nombre de feux
- Gaz de ville Bouteille de gaz Electricité Mixte
- Ventilation Hotte aspirante
- Eau froide Eau chaude Réfrigérateur : l. Surgélateur : l.
- Lave-vaisselle Electroménager (mixer, cafetière électrique, ...) :
-
- Batterie de cuisine complète Autocuiseur
- Nombre de couverts complets non dépareillés :
- Autres
-
-
-

Sanitaires :

	1 ^{ère} salle d'eau	2 ^{ème} salle d'eau	3 ^{ème} salle d'eau	4 ^{ème} salle d'eau
Désignation (sdb, sdd, wc, etc)				
Salle d'eau indépendante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lavabos avec mitigeurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bac à douche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baignoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baignoire avec douche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
W.C. dans la salle d'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
W.C. indépendants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Extérieur :

Piscine (plongeoir, etc.) :

Piscine enterrée et de plein air conformément à la loi du 03/01/03 et à son décret d'application du 31/12/03 modifié par le décret du 07/06/04, les piscines enterrées et de plein air doivent être équipées d'un dispositif de sécurité conforme aux normes Afnor dès la première mise en eau et au plus tard le 1^{er} mai 2004 pour les piscines déjà construites.

Dispositif de sécurité dont est équipée la piscine :

- Barrière de protection norme NF P90-306 autre norme (1)
- Système d'alarme norme NF P90-307 autre norme (1)
- Couverture de sécurité norme NF P90-308 autre norme (1)
- Abri de piscine norme NF P90-309 autre norme (1)

(1) Dans ce cas, joindre une attestation de conformité aux exigences de sécurité visées au II de l'article R – 128-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Aire de jeux (balançoire, ping-pong, etc.) :

.....

Autres :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Autres :

- Téléphone, n° Accès à l'Internet Prise(s) de télévision :
- Télévision, portable Magnétoscope VHS Lecteur DVD Chaîne HIFI
- Etendoir à linge Lave-linge, commun Sèche linge électrique, commun
- Aspirateur Fer à repasser planche à repasse Molleton
- Sèche-cheveux électriques
- Equipements de loisirs attachés au meublé, type
-
- Documentations pratiques et touristiques à disposition Animaux domestiques tolérés
- Service quotidien de blanchisserie Service de ménage
-
- Autres :
-

5. Modalités et prix de location

.....
.....
.....

Prix du au
..... du au
..... du au

Heures d'arrivée et de départ

- Taxes de séjour à régler sur place par personne et par jour
- Charges (eau, gaz, électricité, chauffage), comprises, non comprises, montant euros.
- Ménage en fin de séjour, compris, non compris, montant..... euros.
- Ménage quotidien, compris, non compris, montant..... euros.
- Autres suppléments (types et montants) euros.

- Arrhes payables le
- Acompte payable le , remboursable aux conditions suivantes :.....
.....

- Solde payable à la remise des clés
- Solde payable aux conditions suivantes :
.....

- Garantie d'un montant de euros, remboursable aux conditions prévus au contrat de location.

- Autres :
.....
.....
.....
.....