

La réservation d'une location de vacances

Mis à jour le 16.07.2010 par Direction de l'information légale et administrative

- [Le contrat de location](#)
- [Le descriptif des lieux](#)
- [Le contrat doit préciser:](#)
- [Conditions d'annulation](#)
- [Effet de l'annulation](#)
- [Caution ou garantie](#)

Le contrat de location

La réservation d'une location de vacances s'effectue en signant un contrat de location ou par un simple 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.

Même si la location n'est pas classée, un descriptif des lieux doit être demandé.

Le descriptif des lieux

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

- l'adresse et la situation du meublé dans la localité,
- la catégorie de classement,
- la consistance des lieux et le confort des lieux,
- l'agencement intérieur et l'équipement mobilier,
- les modalités, prix de la location.

Le contrat doit préciser:

- la durée de la location,
- le prix (il ne doit pas varier en fonction du nombre d'occupants),
- les charges,
- le versement d'avance, la caution ou le dépôt de garantie,

- les éventuelles conditions d'annulation,
- la commission, la taxe de séjour.

Conditions d'annulation

Une réservation peut être annulée, même si une avance a été versée.

Mais cette annulation n'aura pas les mêmes conséquences selon que le locataire verse des arrhes ou un acompte.

Le contrat signé entre le locataire et le loueur (ou l'échange de courrier) peut préciser la nature de l'avance, mais si celle-ci n'est pas précisée, les sommes versées d'avance sont des arrhes.

Effet de l'annulation

S'il s'agit d'arrhes, celles-ci sont un moyen de dédit. Si la réservation est annulée par le locataire, les arrhes versées sont perdues. Si c'est le loueur qui annule, il doit au locataire le double des arrhes versées.

S'il s'agit d'acompte, la réservation est un engagement ferme qui entraîne pour le locataire l'obligation de verser la totalité du loyer ou à défaut de dédommager le loueur (sauf en cas de force majeure).

Caution ou garantie

Pour une location conclue sans intermédiaire, le montant (non réglementé) du dépôt de garantie est, en général, de 20% du prix de la location et doit être versé à l'entrée dans les lieux contre remise d'un reçu.

Le loueur a le droit d'encaisser la caution.

Pour une location conclue avec un intermédiaire (un agent immobilier par exemple), 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 (un agent immobilier par exemple).

Le dépôt de garantie est en général restitué en fin de séjour.

Le contrat peut préciser le délai de restitution du dépôt de garantie.

Références

- [Code de la consommation : article L114-1](#)

Code de la consommation

Version consolidée au 7 janvier 2011

- Partie législative
 - Livre 1er : Information des consommateurs et formation des contrats
 - Titre 1er : Information des consommateurs

Chapitre IV : Information sur les délais de livraison

Article L114-1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [Loi 93-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993](#)

Dans tout contrat ayant pour objet la vente d'un bien meuble ou la fourniture d'une prestation de services à un consommateur, le professionnel doit, lorsque la livraison du bien ou la fourniture de la prestation n'est pas immédiate et si le prix convenu excède des seuils fixés par voie réglementaire, indiquer la date limite à laquelle il s'engage à livrer le bien ou à exécuter la prestation.

Le consommateur peut dénoncer le contrat de vente d'un bien meuble ou de fourniture d'une prestation de services par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de dépassement de la date de livraison du bien ou d'exécution de la prestation excédant sept jours et non dû à un cas de force majeure.

Ce contrat est, le cas échéant, considéré comme rompu à la réception, par le vendeur ou par le prestataire de services, de la lettre par laquelle le consommateur l'informe de sa décision, si la livraison n'est pas intervenue ou si la prestation n'a pas été exécutée entre l'envoi et la réception de cette lettre. Le consommateur exerce ce droit dans un délai de soixante jours ouvrés à compter de la date indiquée pour la livraison du bien ou l'exécution de la prestation.

Sauf stipulation contraire du contrat, les sommes versées d'avance sont des arrhes, ce qui a pour effet que chacun des contractants peut revenir sur son engagement, le consommateur en perdant les arrhes, le professionnel en les restituant au double.