

Je rédige un contrat de location pour mon meublé de tourisme

« Les paroles s'envolent, les écrits restent... »

Même si cela peut vous paraître contraignant, il est très important de rédiger un contrat de location quand vous louez votre bien. Comme il n'existe pas de contrat « type », nous vous proposons une fiche-conseils (avec les liens vers les textes de loi) pour vous faciliter la tâche et ne rien oublier.



Pourquoi rédiger un contrat de location est essentiel ?

- ▶ Il permet de rassurer vos locataires (par rapport à un simple coup de fil ou mail) et crée un climat de confiance.
- ▶ Il constitue une preuve juridique en cas de problème avec vos locataires pendant leur séjour et même après leur départ.
- ▶ Il est essentiel pour conserver la qualification de « meublé de tourisme » et bénéficier des avantages fiscaux liés à l'activité.

Que doit contenir mon contrat ?

- ▶ Mon nom et mes coordonnées complètes
- ▶ Le nom et les coordonnées complètes de mes locataires
- ▶ La date de début de location ainsi que sa durée exacte (en nuitées, avec l'heure d'arrivée et l'heure de départ)
- ▶ Le descriptif détaillé et complet* du logement avec :
 - Son adresse, sa superficie et son classement
 - La liste du mobilier d'intérieur
 - La liste des équipements et services à disposition (parking, jeux pour enfants, piscine, garage...) sans oublier les parties communes (local à ski, à vélos, buanderie...)

* Ce que prévoit la loi

Pour répondre aux dispositions de l'arrêté du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublé, le contrat doit contenir une description détaillée et complète de l'hébergement loué. L'état descriptif doit être fourni au locataire avant que le contrat ne soit conclu et fait partie de l'information précontractuelle prévue à l'article L.221-5 du code de la consommation.

https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/tourisme/hebergement/arrete_16051967_loications_meublees_saisonnieres.pdf

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044563141

- ▶ Le nombre maximum d'occupants autorisé (répartition adultes/enfants). En cas de dépassement du nombre d'occupants et en cas de problème, vous serez juridiquement couvert.
- ▶ La façon dont vous procédez pour faire l'état des lieux d'entrée et de sortie*.

* Ce que prévoit la loi

Concernant la réalisation d'état des lieux d'entrée et de sortie, même si réglementairement rien ne les rend obligatoires, il est fortement conseillé d'y recourir à la fois dans votre intérêt et celle du locataire. A défaut, seule la présomption de bon état trouvera à s'appliquer.

Article 1731 du code civil : « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442883/

Il est possible de dresser un inventaire des meubles et des objets présents en faisant correspondre une valeur de remplacement en cas de dommage (la preuve de remplacement, c'est-à-dire la facture, est alors obligatoire pour être dédommagé).

- ▶ Le prix de la location et la nature de l'avance : acompte ou arrhes

Si besoin, voici un rappel sur la différence entre [arrhes et acompte](#)

+ le montant du dépôt de garantie ou de la caution avec vos conditions de restitution.



Il est essentiel de faire figurer dans votre contrat de location les conditions d'annulation* de la réservation afin que le locataire sache précisément à quoi s'en tenir avant de s'engager.

* Ce que prévoit la loi

Concernant les conditions d'annulation, seules celles indiquées dans vos conditions générales de location trouvent à s'appliquer. A cet égard, il est conseillé de bien détailler les conséquences que peut avoir une annulation en fonction de l'avance versée (arrhes ou acompte). Le devenir des sommes engagées devra être également prévu dans le cas où l'annulation est de votre fait. Enfin, les modalités de restitution du dépôt de garantie sont celles prévues au contrat et aucun délai de restitution n'est prévu réglementairement.

Bon à savoir ! Avant qu'il ne réserve son séjour, votre locataire doit être informé, au regard de l'article L.221-5 du code de la consommation, qu'il ne dispose d'aucun droit de rétractation. Les prestations d'hébergement constituant une exception au droit de rétractation, il doit en être informé avant qu'il ne réserve son séjour.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044563141

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044563170

- ▶ Le prix des options (forfait ménage, location de draps...)
- ▶ Le montant de la taxe de séjour
- ▶ L'attestation d'assurance responsabilité « spéciale villégiature » du locataire (si vous l'exigez) à retourner avec le contrat signé.

A noter : vous pouvez préciser vos restrictions éventuelles dans le contrat comme, par exemple, interdire la présence d'un animal (ou catégorie ex : chiens de catégorie 1), de fumer dans votre logement ou encore les soirées festives et bruyantes.

Nouveau !

Proposez facilement une assurance annulation à vos vacanciers avec le partenaire de l'Office de Tourisme, Chapka Assurances, pour protéger vos clients. En cas d'annulation, et selon vos conditions d'annulation de réservation, vous garderez les sommes versées et le client sera alors remboursé de ses pertes.

➡ [Découvrir l'assurance annulation Chapka Assurances Voyages pour vos clients](#)

N'hésitez pas à envoyer le lien internet de Chapka Assurances en même temps que le contrat : <https://www.chapkadirect.fr/index.php?action=produit&id=891&app=massifdusancy>



Bon à savoir

Pour les loueurs professionnels, il est obligatoire d'adhérer à un dispositif de médiation, prévu à l'article L.616-1 du code de la consommation

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032224762

Une fois votre contrat prêt, vous devez l'envoyer en deux exemplaires par mail ou courrier postal au futur locataire qui devra en parapher les pages, signer et vous renvoyer une des deux copies.

