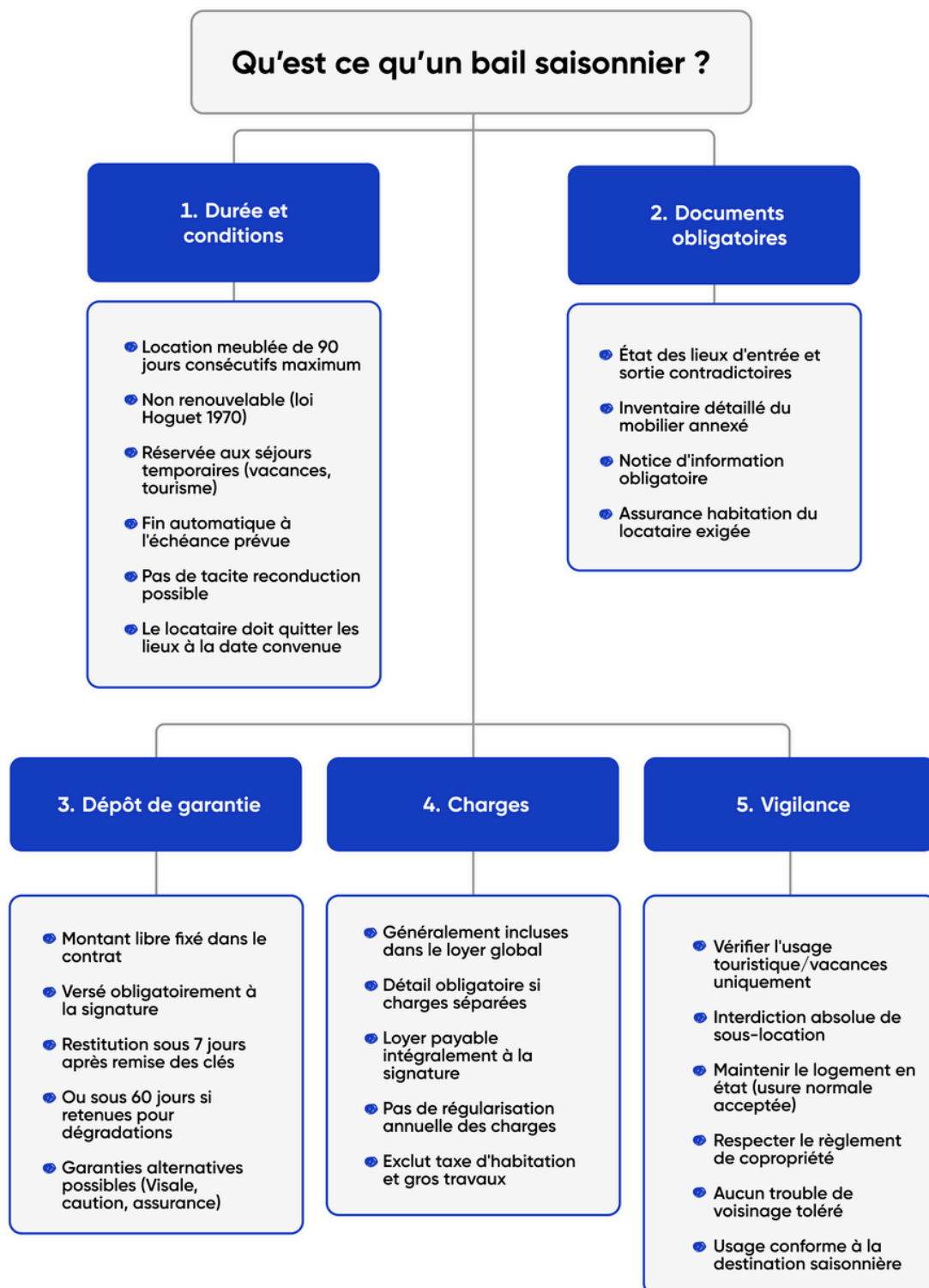


Note juridique – bail saisonnier

(Version Unlocker – obligations et précisions légales)

Les essentiels à retenir



1. Nature et régime juridique

La location saisonnière est définie par l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme comme la mise à disposition d'un local meublé destiné à l'hébergement de passage, offert à la location pour une durée déterminée et à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Ce type de bail est soumis aux dispositions du Code civil (articles 1713 et suivants), et non à la loi du 6 juillet 1989.

La durée est libre, mais elle doit être déterminée dès la signature, et ne peut pas excéder 90 jours consécutifs pour un même locataire.

2. Pièces et documents obligatoires

Le bail saisonnier doit obligatoirement être écrit et mentionner :

- L'identité des parties ;
- La description précise du logement, sa capacité d'accueil et sa destination ;
- La durée de la location et le prix du séjour ;
- Les modalités de paiement et, le cas échéant, le montant du dépôt de garantie ;
- L'inventaire et l'état détaillé du mobilier et des équipements.

Doivent également être fournis :

- Le dossier de diagnostic technique (DPE, ERP, CREP si applicable, diagnostics gaz/électricité si installations > 15 ans) ;
- L'état des lieux d'entrée et de sortie ;
- Une attestation d'assurance villégiature (couvrant les risques locatifs du séjour).

3. Dépôt de garantie et garanties alternatives

Le dépôt de garantie est librement fixé par le bailleur, aucune limite légale n'étant prévue.

Le bailleur peut également exiger :

- Une caution personnelle ;
- Une attestation d'assurance villégiature ou multirisque habitation couvrant le séjour.

Règle Unlocker : la remise des clés est conditionnée à la remise et à la validation de l'attestation d'assurance.

4. Charges locatives et exclusions

Les charges peuvent être :

- Incluses dans le prix global de la location ;
- Ou facturées séparément, mais elles doivent être expressément mentionnées dans le contrat (ex. chauffage, eau, électricité).

Ne peuvent pas être facturés en sus :

- La taxe d'habitation (impôt personnel, non applicable aux séjours temporaires) ;
- Les grosses réparations relevant du bailleur ;
- Les assurances contractées par le bailleur.

5. Points de vigilance

- Vérifier que le logement est déclaré en mairie conformément à l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, lorsque cela est obligatoire.
- S'assurer que le logement est décent et équipé, conformément aux exigences du Code du tourisme.
- Refuser toute remise des clés sans attestation d'assurance villégiature valide.
- Bien préciser la durée exacte du séjour et son prix, afin d'éviter toute requalification en bail soumis à la loi du 6 juillet 1989.
- Contrôler que l'inventaire du mobilier et des équipements est complet et signé par le locataire.
- Pour toute question ou précision, nos experts Unlocker sont à votre disposition pour vous accompagner.

Pour toute question ou précision, nos experts Unlocker sont à votre disposition pour vous accompagner.