

1 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 deux 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 est en cours de classement, un descriptif des lieux doit être demandé.

2 Descriptif des lieux

Le loueur ou son mandataire est tenu de communiquer 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,
- le confort des lieux,
- l'agencement intérieur et l'équipement mobilier,
- les modalités, prix de la location.

3 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, la taxe de séjour.

4 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 sont des arrhes.

5 Effets de l'annulation

S'il s'agit d'arrhes, celles-ci sont un moyen de débit. 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'un 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).

6 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 des 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.

7 L'assurance

Le locataire n'est pas obligé de s'assurer, mais le contrat peut l'imposer. Plusieurs solutions :

- le propriétaire se charge d'assurer le logement pour le compte de tous les locataires successifs. Il souscrit une assurance "pour le compte de qui il appartiendra" et répercute le coût au locataire dans les charges.
- Le locataire se charge de l'assurance et fait jouer sa garantie "villégiature" comprise dans sa Multirisque habitation. Si le contrat ne comprend pas cette clause, le propriétaire doit souscrire une assurance spéciale pour la période louée.

8 Tarifs et périodes

Ce sont des prix semaine ou week-end qui varient en fonction de 3 ou 4 périodes : super haute (pour les meublés en centrale de réservation), haute, moyenne et basse saison. (Voir page 15 pour le calendrier).

Pour toute réservation en centrale de réservation (Loisirs Accueil Aveyron ou Gîtes de France) des frais de dossiers seront facturés : de 8 € à 15 € pour les séjours en week-end et de 15 € pour les séjours de 4 nuits et plus.

9 La taxe de séjour

Conformément à la réglementation en vigueur, elle peut être prélevée dans certaines communes en plus du prix de la location.