

Comment faire l'état des lieux d'une location saisonnière ?

Description

Le [contrat de location](#) saisonnière ne relève pas des dispositions relatives au [bail d'habitation meublée](#) et au [bail d'habitation non meublée](#), étant donné qu'il ne s'agit pas d'habitation principale. Une location est qualifiée de saisonnière lorsque le logement est proposé à la nuitée, à la semaine ou au mois. L'occupation du logement est donc limitée à une période de temps libre ou de vacances. Même si la [loi](#) n'impose pas l'établissement d'un [état des lieux](#) pour les locations saisonnières, il est fortement conseillé d'y recourir.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle état des lieux](#)

État des lieux d'entrée d'une location saisonnière

Lors de l'entrée dans le logement, il est recommandé de réaliser un état des lieux, document qui sera alors annexé au contrat de location.

En cas de location saisonnière, contrairement en matière de location meublée, l'état des lieux n'est pas obligatoire. Si aucun état des lieux n'est dressé, **la présomption de bon état** ([article 1731 du Code civil](#)) s'applique donc : le locataire saisonnier est présumé avoir reçu le logement en bon état et devra le rendre dans le même état lors de la sortie des lieux.

Cette présomption de bon état peut être dangereuse pour le locataire saisonnier : si le logement n'est pas en bon état au moment de l'entrée dans les lieux mais qu'aucun état des lieux d'entrée n'est réalisé, le locataire pourra quand même être tenu responsable du mauvais état du logement et du mobilier déjà existant au moment de l'entrée dans les lieux. Il lui reviendra de rapporter la preuve contraire, ce qui peut être compliqué en l'absence de document écrit.

À noter que la location saisonnière obéit à un régime particulier, notamment en terme de [fiscalité](#).

État des lieux de sortie d'une location saisonnière

Que les parties aient ou non procédé à un état des lieux d'entrée, il est judicieux qu'elles n'oublient pas d'établir un état des lieux de sortie.

- **Si les parties ont établi un état des lieux d'entrée**, l'état des lieux de sortie permettra en quelque sorte de faire le bilan : il s'agit surtout pour le bailleur de vérifier qu'il n'y a pas eu de dégradations du bien ou du mobilier par le locataire. Du côté du locataire, ce document lui permettra de se prémunir d'éventuelles réclamations du bailleur en raison de dégradations apparues après son départ des lieux.
- **S'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée**, les parties ont tout de même intérêt à dresser un état des lieux de sortie. Même si le locataire est présumé avoir reçu le logement, mobilier inclus, en bon état, il pourra se protéger contre les éventuelles dégradations postérieures à son départ. Le bailleur, quant à lui, pourra faire constater par écrit, c'est-à-dire au moyen de l'état des lieux de sortie, d'éventuels dégâts causés par le locataire lors de son séjour dans les lieux. Cela lui évitera de devoir apporter une preuve ultérieure des dommages causés et il pourra utiliser le dépôt de garantie (s'il en a exigé un au moment de la conclusion du contrat) pour couvrir les détériorations ou dégradations.

En cas de désaccord sur [la date de l'état des lieux](#) ou lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties peuvent [recourir à un commissaire de justice](#). Peu importe que seule une des parties ait eu l'initiative de faire appel à [le commissaire de justice](#), [les frais](#) seront partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Si aucune différence relative à l'état du logement n'est à noter entre l'état des lieux d'entrée et de sortie, le dépôt de garantie versé par le locataire lui sera restitué après son départ des lieux.

Bon à savoir : Il est fortement recommandé d'effectuer l'[état des lieux de sortie avant la fin du préavis](#).

Inventaire location saisonnière

En cas de location saisonnière, il est important de dresser un inventaire des meubles et des objets présents dans le logement.

En pratique, il s'agit de décrire précisément l'état des murs et des sols de chaque pièce. L'état des lieux se présente généralement sous forme de tableau incluant chaque élément du logement et précisant son état (très bon état, bon état, état moyen, mauvais état etc). Des annotations peuvent y être rajoutées lorsqu'il s'agit par exemple d'un mauvais état pour indiquer précisément la détérioration existante (ex : fissures).

S'il s'agit d'une location saisonnière meublée, il est important de ne pas oublier de lister les différents équipements et objets de chaque pièce en précisant toujours leur état et leur nombre.

Modèle d'état des lieux de location saisonnière

Afin de réaliser un état des lieux répondant aux exigences légales, il est judicieux d'utiliser un modèle conforme. Ce document sera annexé au contrat de location saisonnière. Il devra être paraphé, daté et signé par le bailleur et le locataire.

Zoom : Vous pouvez télécharger un modèle d'état des lieux d'entrée ou de sortie sur notre site. En effet, LegalPlace met à votre disposition différents [modèles d'état des lieux](#), en fonction de votre situation. Vous trouverez également des annexes à l'état des lieux, notamment pour des garages ou des parkings.

Pour rappel, [la durée du bail saisonnier](#) est de trois mois maximum.

Bon à savoir : Il est possible de [sous-traiter l'état des lieux](#).