



Location saisonnière : la check-list du propriétaire

Préparer le logement, rédiger le contrat, accueillir et faire partir les locataires sans litige, avec des check-lists, un inventaire et une fiche d'accueil à remplir

GUIDE PRATIQUE ONDES DE BRETAGNE

Location saisonnière : la check-list du propriétaire

Préparer le logement, rédiger le contrat, accueillir et faire partir les locataires sans litige, avec des check-lists, un inventaire et une fiche d'accueil à remplir

Au sommaire

- 01 Avant la première réservation
- 02 Préparer le logement
- 03 Contrat et état descriptif
- 04 Arrivées et départs
- 05 L'état des lieux et l'inventaire
- 06 Ménage et linge
- 07 Taxe de séjour
- 08 Assurance
- 09 Avis et litiges
- 10 Check-list : avant la saison
- 11 Check-list : arrivée et départ des locataires
- 12 Fiche : inventaire du logement
- 13 Fiche : accueil des locataires
- 14 Sources

Édité par PRODIF pour Ondes de Bretagne (ville-saint-benoit-des-ondes.fr). Rédaction : La rédaction Ondes de Bretagne. Version du 25 octobre 2026. Ce guide donne des repères généraux : vérifiez toujours les notices des fabricants, les règles locales et les conditions de

votre terrain. Usage personnel ; reproduction et revente interdites.

CHAPITRE 01

Avant la première réservation

Louer un logement à des vacanciers paraît simple : quelques photos, un prix, une annonce. Les ennuis viennent presque toujours d'un oubli en amont : une démarche non faite, un contrat incomplet, un état des lieux bâclé, une assurance qui ne couvre pas la location. Cette check-list suit l'ordre d'une saison, de la préparation du logement à la gestion des avis.

Étape	La question à se poser	Où en parler
1. Le cadre	Ai-je le droit de louer, et quelles démarches faire ?	Ce chapitre
2. Le logement	Est-il sûr, propre, équipé comme l'annonce le promet ?	« Préparer le logement »
3. Le contrat	Le séjour est-il encadré par écrit ?	« Contrat et descriptif »
4. Le séjour	Arrivée, départ, état des lieux, ménage	Chapitres suivants
5. Les à-côtés	Taxe de séjour, assurance, avis, litiges	Fin du guide

Ai-je le droit de louer ?

- **Locataire de votre logement ?** Il vous faut l'accord écrit de votre bailleur pour le sous-louer, y compris pour quelques nuits.
- **En copropriété ?** Lisez le règlement de copropriété. Depuis le 21 novembre 2024, les nouveaux règlements doivent indiquer si la location en meublé de tourisme est autorisée. Une clause d'habitation exclusivement bourgeoise peut l'interdire. Le syndic doit être informé de la mise en location.

- **Votre résidence principale ?** Vous pouvez la louer, mais dans la limite de 120 jours par an, que certaines communes peuvent abaisser à 90 jours. Au-delà, le logement cesse d'être votre résidence principale.
- **Une résidence secondaire ?** Selon la commune, une simple déclaration suffit, ou il faut une autorisation de changement d'usage et un numéro d'enregistrement.

La déclaration en mairie

Tout meublé de tourisme doit en principe être déclaré. Dans les communes sans procédure d'enregistrement, la déclaration se fait par le formulaire cerfa n° 14004 auprès de votre mairie ; la résidence principale du loueur en est dispensée. Dans les communes qui ont mis en place l'enregistrement, la déclaration en ligne délivre un numéro de 13 caractères à faire figurer sur chaque annonce.

La loi du 19 novembre 2024, dite loi Le Meur, généralise ce numéro d'enregistrement à toutes les communes par un téléservice national. [Service-public.gouv.fr](https://service-public.gouv.fr) annonçait en juillet 2026 sa mise en service pour le quatrième trimestre 2026, avec une période de transition pour les numéros déjà délivrés par les communes. Renseignez-vous auprès de votre mairie sur la procédure en vigueur au moment de votre mise en location.

À retenir : un même client ne peut pas louer votre meublé de tourisme plus de 90 jours consécutifs sur une année civile. Au-delà, il ne s'agit plus d'une location saisonnière.

CHAPITRE 02

Préparer le logement

Un logement sûr

Certains équipements sont obligatoires, d'autres relèvent du bon sens. Vérifiez-les avant chaque saison.

- **Détecteur de fumée** : obligatoire dans tout logement. Pour une location saisonnière, c'est au propriétaire de l'installer et de vérifier qu'il fonctionne avant chaque arrivée.
- **Piscine privée enterrée** : un dispositif de sécurité normalisé est obligatoire (barrière, abri, couverture ou alarme).
- **Installation électrique et gaz** : faites contrôler une installation ancienne. Pas de multiprise surchargée, pas de fil dénudé.
- **Chauffage à combustion** (poêle, cheminée, chaudière) : entretien et ramonage à jour ; un détecteur de monoxyde de carbone est vivement conseillé.
- **Escaliers, mezzanine, fenêtres en étage** : garde-corps solides, surtout si vous accueillez des enfants.
- **Extincteur et trousse de premiers secours** : non obligatoires dans un logement particulier, mais rassurants et appréciés.

Un logement propre et fonctionnel

Les vacanciers jugent d'abord la propreté, puis la literie, puis l'équipement de la cuisine. Faites le test vous-même : passez une nuit dans le logement, cuisinez un repas, prenez une douche. Vous repérerez le matelas creusé, la plaque qui chauffe mal ou le rideau qui laisse passer le jour.

L'inventaire des équipements

Le vacancier arrive avec une valise, pas avec un service à vaisselle. Prévoyez au minimum, pour le nombre de personnes annoncé :

Pièce	Indispensable	Apprécié
Cuisine	Plaques, four ou micro-ondes, réfrigérateur, vaisselle et couverts en nombre, casseroles, poêle, ustensiles, cafetière, bouilloire	Lave-vaisselle, grille-pain, épices de base
Séjour	Table et chaises pour tous, éclairage suffisant, rangements	Jeux de société, documentation touristique
Chambres	Literie en bon état, protège-matelas et oreillers, couvertures, penderie, rideaux occultants	Lit d'appoint ou lit pour bébé
Salle d'eau	Eau chaude, miroir, patères, poubelle	Sèche-cheveux
Entretien	Aspirateur ou balai, serpillière, produits ménagers	Lave-linge, étendoir, fer à repasser

Sur la côte bretonne, pensez au matériel qui fait la différence : étendoir pour les serviettes de plage, rangement pour les bottes et les cirés, chauffage d'appoint pour les soirées fraîches de mai ou de septembre.

Des photos fidèles

Prenez les photos de l'annonce à la lumière du jour, logement rangé, sans retouche qui trompe sur les volumes ou la vue. Une annonce qui promet « vue mer » pour un coin d'horizon entre deux toits prépare un litige.

CHAPITRE 03

Contrat et état descriptif

Le contrat écrit

Le code du tourisme impose que toute offre ou tout contrat de location saisonnière soit **écrit** et indique le **prix** demandé ainsi qu'un **état descriptif** des lieux. Même entre particuliers, même pour un week-end, rédigez un contrat. Il doit comporter au minimum :

- l'identité et les coordonnées du propriétaire et du locataire ;
- l'adresse du logement et le nombre maximal d'occupants ;
- les dates et heures d'arrivée et de départ ;
- le prix du séjour, ce qu'il comprend (charges, linge, ménage) et ce qu'il ne comprend pas ;
- le montant de la taxe de séjour ;
- le montant et les modalités de versement des arrhes ou de l'acompte ;
- le montant du dépôt de garantie et le délai de restitution ;
- les conditions d'annulation ;
- les règles de la maison (animaux, fumeurs, bruit) ;
- l'état descriptif en annexe.

L'état descriptif

C'est la description précise du logement : situation dans la commune, distance de la plage et des commerces, surface, nombre de pièces et de couchages, équipements, exposition, état d'entretien. Il protège les deux parties : le locataire sait ce qu'il loue, vous pouvez prouver ce que vous avez promis.

Arrhes ou acompte ?

Le mot employé au contrat change tout. Sauf stipulation contraire, le code de la consommation considère les sommes versées d'avance comme des **arrhes**.

Versement	Si le locataire annule	Si le propriétaire annule
Arrhes	Il perd les arrhes	Il rembourse le double des arrhes
Acompte	Il reste en principe redevable du prix total	Il peut être condamné à des dommages et intérêts

Écrivez clairement le terme choisi dans le contrat et sur le reçu.

Le dépôt de garantie

Aucun texte ne plafonne le dépôt de garantie d'une location saisonnière. Fixez un montant proportionné au logement et à son équipement, indiquez-le au contrat avec son délai de restitution, et encaissez-le de préférence par un moyen traçable. Une retenue doit être justifiée par l'état des lieux de sortie et, si possible, par une facture ou un devis.

CHAPITRE 04

Arrivées et départs

L'arrivée

L'accueil donne le ton du séjour. Qu'il se fasse en personne ou par boîte à clés, il doit répondre en quelques minutes aux questions pratiques.

- Envoyez quelques jours avant l'adresse exacte, l'heure d'arrivée, le code ou le lieu de remise des clés, les indications de stationnement.
- Laissez une **fiche d'accueil** bien visible : code wifi, fonctionnement du chauffage et de l'eau chaude, tri des déchets, jours de collecte, numéros utiles.

- Faites l'état des lieux d'entrée avec le locataire, ou laissez-lui un exemplaire à compléter et à vous renvoyer dans les premières heures.
- Indiquez le numéro à appeler en cas de panne, et la personne qui peut intervenir si vous êtes loin.

Le départ

- Rappelez l'heure de départ la veille, avec ce que vous attendez : vaisselle faite, poubelles vidées, lits défaits ou non.
- Faites l'état des lieux de sortie avec le locataire, ou dans les heures qui suivent son départ s'il part tôt, en le prévenant.
- Restituez le dépôt de garantie dans le délai prévu, ou expliquez par écrit toute retenue.

Conseil : un créneau de quelques heures entre deux locations laisse le temps de faire le ménage, de vérifier l'inventaire et de régler un petit problème.

CHAPITRE 05

L'état des lieux et l'inventaire

L'état des lieux d'une location saisonnière n'a pas de forme imposée, mais il est votre seule preuve en cas de dégradation. Un état des lieux d'entrée absent ou vague rend toute retenue contestable.

Une méthode simple

1. Parcourez le logement pièce par pièce, toujours dans le même ordre.
2. Pour chaque pièce, notez l'état des sols, murs, plafonds, fenêtres, portes, et de chaque équipement.
3. Prenez des photos datées, plan large puis détail des défauts existants.
4. Comptez la vaisselle, le linge et les petits équipements avec l'inventaire.

5. Faites signer le document par le locataire, ou faites-le valider par écrit (message, courriel) si l'accueil se fait à distance.

L'inventaire

Tenez un inventaire unique, mis à jour à chaque remplacement. Il vous sert à l'entrée, à la sortie, et pour planifier les achats de début de saison. Un modèle figure à la fin de ce guide.

Distinguer usure et dégradation

Un verre cassé, un drap taché, une plaque rayée par un ustensile en métal : ce sont des dégradations. Un torchon élimé après trois saisons, un joint de douche qui noircit : c'est de l'usure, à votre charge. Ne reprenez sur le dépôt que ce qui est imputable au séjour.

CHAPITRE 06

Ménage et linge

Ménage : qui fait quoi ?

Trois formules coexistent ; l'essentiel est que le contrat dise laquelle s'applique.

Formule	Ce que fait le locataire	Ce que vous faites
Ménage par le locataire	Rend le logement propre	Contrôle et finitions
Ménage en option payante	Vide les poubelles, range la vaisselle	Ménage complet facturé
Ménage inclus	Laisse le logement rangé	Ménage complet compris dans le prix

Quelle que soit la formule, prévoyez une **liste de contrôle du ménage** pièce par pièce, surtout si une autre personne s'en charge : sous les lits, intérieur du réfrigérateur et du micro-ondes, filtres, siphons, poubelles, extérieurs.

Linge de maison

- Précisez au contrat si les draps et serviettes sont fournis, en option ou à apporter.
- Prévoyez au moins deux jeux complets par lit : un en service, un au lavage.
- Pour un roulement serré, la location de linge auprès d'un prestataire ou le recours à une blanchisserie évite les lessives à la chaîne.
- Notez dans l'inventaire le nombre de pièces de linge, pour repérer rapidement un manque.

Entre deux séjours

- Aérer, vider les poubelles et le réfrigérateur.
- Nettoyer cuisine, salle d'eau et sols.
- Refaire les lits ou poser le linge propre.
- Vérifier l'inventaire, les ampoules, les piles du détecteur de fumée.
- Réapprovisionner les consommables (papier toilette, liquide vaisselle, sacs poubelle).

CHAPITRE 07

Taxe de séjour

La taxe de séjour est instituée par la commune ou l'intercommunalité. Si elle s'applique là où se trouve votre logement, vous devez la **collecter** auprès des vacanciers, puis la **reverser** à la collectivité selon le calendrier qu'elle fixe.

Le principe de calcul

- Pour un meublé **classé**, le tarif est un montant fixe par personne et par nuit, voté par la collectivité selon le nombre d'étoiles.

- Pour un meublé **non classé**, la taxe est un pourcentage du prix de la nuitée par personne, compris entre 1 % et 5 %, dans la limite d'un plafond. S'y ajoute le cas échéant une taxe additionnelle départementale.
- Certaines personnes sont exonérées, notamment les mineurs.

Avec une plateforme

Lorsqu'une plateforme de réservation encaisse le paiement pour le compte d'un loueur non professionnel, elle collecte en principe elle-même la taxe de séjour et la reverse à la collectivité. Vérifiez sur votre espace propriétaire que la taxe est bien collectée, et collectez-la vous-même pour les réservations en direct.

À faire : demandez à votre mairie ou à votre intercommunalité la délibération qui fixe les tarifs, et l'accès au portail de déclaration s'il en existe un.

CHAPITRE 08

Assurance

Votre contrat habitation n'est pas forcément prévu pour une location à des tiers. Avant la première réservation :

- **Prévenez votre assureur** que le logement sera loué en saisonnier, et demandez une attestation écrite de garantie.
- Vérifiez que votre **responsabilité civile de propriétaire** couvre les dommages causés aux locataires (chute, accident lié à un équipement).
- Vérifiez la garantie **dégâts des eaux, incendie et vol** pendant les périodes de location, et la renonciation à recours contre le locataire si elle existe.
- Demandez au locataire une **attestation d'assurance villégiature** : beaucoup de contrats habitation l'incluent. Le contrat de location peut l'exiger.

- Sur une plateforme, lisez les conditions de sa garantie : elle complète parfois votre assurance, mais ne la remplace pas.

CHAPITRE 09

Avis et litiges

Les avis

Les avis font la réservation suivante. Répondez à chacun, y compris aux critiques, de façon courte et factuelle : remerciez, reconnaissez ce qui doit l'être, indiquez ce que vous avez corrigé. Ne publiez jamais de faux avis et n'en faites pas écrire : c'est une pratique commerciale trompeuse, sanctionnée.

Prévenir les litiges

La plupart des différends naissent d'un écart entre l'annonce et la réalité, ou d'une retenue sur le dépôt mal expliquée.

- Décrivez le logement tel qu'il est, défauts compris.
- Gardez une trace écrite des échanges, des états des lieux et des photos.
- Justifiez toute retenue par l'état des lieux et une facture.
- Répondez vite à une réclamation pendant le séjour : une panne réparée le jour même devient rarement un litige.

Si le désaccord persiste

1. Proposez une solution amiable par écrit.
2. Si vous êtes passé par une plateforme, utilisez sa procédure de réclamation.
3. Faites appel à un **conciliateur de justice**, gratuit, avant toute action en justice.
4. En dernier recours, saisissez le tribunal compétent.

À REMPLIR / À COCHER

Check-list : avant la saison

- ☐ Accord du bailleur ou de la copropriété vérifié, si concerné
- ☐ Déclaration en mairie faite, numéro d'enregistrement obtenu si exigé
- ☐ Assureur prévenu, attestation reçue
- ☐ Détecteur de fumée testé, piles changées
- ☐ Ramonage et entretien du chauffage faits
- ☐ Sécurité de la piscine vérifiée, si concerné
- ☐ Inventaire mis à jour, vaisselle et linge complétés
- ☐ Modèle de contrat et état descriptif à jour
- ☐ Tarifs de la taxe de séjour demandés à la collectivité
- ☐ Fiche d'accueil imprimée et plastifiée

À REMPLIR / À COCHER

Check-list : arrivée et départ des locataires

À l'arrivée

- ☐ Contrat signé et arrhes ou acompte reçus
- ☐ Message d'arrivée envoyé (adresse, heure, clés, stationnement)
- ☐ Logement aéré, chauffé si besoin
- ☐ Lits faits ou linge posé
- ☐ Consommables de base en place
- ☐ Fiche d'accueil visible
- ☐ Dépôt de garantie encaissé
- ☐ État des lieux d'entrée réalisé et signé
- ☐ Inventaire vérifié avec le locataire
- ☐ Taxe de séjour encaissée, si vous la collectez

Au départ

- ☐ Heure de départ et consignes rappelées la veille
- ☐ État des lieux de sortie réalisé
- ☐ Inventaire contrôlé
- ☐ Clés ou badges récupérés
- ☐ Dépôt de garantie restitué, ou retenue expliquée par écrit
- ☐ Ménage et linge lancés
- ☐ Petits défauts notés pour réparation

- ☐ Taxe de séjour reportée sur votre registre
- ☐ Message de remerciement envoyé

À REMPLIR / À COCHER

Fiche : inventaire du logement

Article	Quantité prévue	Entrée	Sortie
Assiettes plates			
Assiettes creuses			
Verres			
Tasses et bols			
Couverts (jeux complets)			
Casseroles et poêles			
Draps et housses			
Taies d'oreiller			
Serviettes de toilette			
Couettes et couvertures			
Télécommandes			
Jeux de clés ou badges			

À REMPLIR / À COCHER

Fiche : accueil des locataires

Adresse complète du logement

Heure d'arrivée et heure de départ

Réseau et code wifi

Chauffage et eau chaude, mode d'emploi

Emplacement du compteur électrique et du robinet d'arrivée d'eau

Tri des déchets et jours de collecte

Stationnement

Contact en cas de problème

- Numéros d'urgence : 112 (urgence européenne), 15 (Samu), 18 (pompiers), 17 (police), 196 (urgence en mer)

Pharmacie et médecin les plus proches

Consignes de départ

RÉFÉRENCES

Sources

- [Service-public.gouv.fr](https://service-public.gouv.fr) — location d'un meublé de tourisme : déclaration, enregistrement, changement d'usage
- [Service-public.gouv.fr](https://service-public.gouv.fr) — actualité « Meublés de tourisme : ce qui change en 2026 » (juillet 2026)
- Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale
- Code du tourisme — articles L324-1 à L324-2-1 (meublés de tourisme, contrat de location saisonnière)
- Code de la consommation — article L214-1 (sommes versées d'avance, arrhes)
- Code général des collectivités territoriales — taxe de séjour (articles L2333-26 et suivants)
- Code de la construction et de l'habitation — détecteurs de fumée et sécurité des piscines