Ecrit par Echo du Mardi le 28 juillet 2026

Incendies : Quelles règles pour les locataires et propriétaires de locations vacances ?



Alors que d'importants incendies sont en train de ravager une partie de la Gironde, le site Particulier à Particulier qui a créé www.papvacances.fr en 2001, revient sur les conséquences pratiques de l'évacuation de près de 40 000 personnes dont une part importantes de vacanciers. La location est évacuée ou inaccessible, le séjour est compromis…. Voici, en l'état du droit, ce que cela implique concrètement.

Le principe : ce que prévoit le contrat de location
Un contrat de location saisonnière fixe en principe ses propres règles d'annulation. À défaut de clause spécifique, tout dépend de la nature de la somme versée à la réservation :

- si c'est des arrhes, le locataire qui annule les perd ; si c'est le propriétaire qui annule, il doit en rembourser le double ;

Ecrit par Echo du Mardi le 28 juillet 2026

- si c'est un acompte, la location est réputée ferme : le locataire qui annule doit en principe le solde du loyer, sauf accord contraire

Ces règles classiques ne s'appliquent pas en cas de force majeure.

L'évacuation ordonnée par la préfecture change la donne
L'article 1218 du Code civil définit la force majeure par deux critères cumulatifs : un événement imprévisible au moment de la réservation et qui rend l'exécution du contrat absolument impossible. Un arrêté préfectoral d'évacuation coche a priori ces deux cases pour les séjours concernés : le locataire ne peut pas se rendre sur place, le propriétaire ne peut pas mettre le logement à disposition.

Dans ce cas, la force majeure exonère les deux parties des pénalités habituelles et le locataire est fondé à demander le remboursement intégral des sommes déjà versées.
En pratique cependant, c'est l'accord amiable entre les parties ou, à défaut, le juge qui tranche au cas par cas. Nous recommandons toujours, en premier réflexe, de chercher un arrangement : avoir, report des dates, remboursement partiel. Cela évite des délais de procédure longs pour un montant souvent modeste.

Trois situations distinctes se présentent selon le moment :

- Le logement est dans une zone évacuée ou directement menacée pour les dates réservées : la force majeure peut raisonnablement être invoquée, remboursement à demander.
- L'incendie a eu lieu mais la zone est déclarée à nouveau accessible avant la date du séjour : la force majeure n'est plus caractérisée ; les conditions d'annulation habituelles du contrat s'appliquent. L'angoisse de se rendre dans une zone à risque est insuffisante pour exiger le remboursement.
- Le logement est détruit ou rendu inhabitable : le propriétaire ne peut de toute façon plus exécuter le contrat, remboursement dû.

Et l'assurance dans tout ça ?
C'est souvent elle qui indemnise le plus rapidement, sans attendre un accord entre particuliers :

- Assurance annulation / location de vacances (type Cap Location Vacances de Chapka, partenaire de PAP Vacances) : si elle a été souscrite à la réservation, elle indemnise le vacancier des arrhes ou de l'acompte versés lorsque le logement est indisponible pour cause d'incendie et rembourse en cas de départ anticipé. Attention ! Chaque contrat contient des exclusions de garanties.
- Assurance habitation du propriétaire : elle couvre les dommages matériels si le bien loué

Ecrit par Echo du Mardi le 28 juillet 2026

brûle, mais ne rembourse pas directement le vacancier.
- Sans assurance annulation, le vacancier dépend uniquement des clauses du contrat, de la bonne volonté du propriétaire ou, en dernier recours, de la justice.
- Enfin la « garantie villégiature » pour le vacancier : Elle permet à un assuré de bénéficier des mêmes garanties en vacances que chez lui. Par exemple, en cas d'incendie qui détruit ses affaires (valises, vêtements, ordinateur…), il est remboursé comme si le sinistre était survenu à son domicile. A vérifier dans son contrat multirisque d'habitation.

Ce qu'on peut conseiller à nos annonceurs

Le mot d'ordre est le dialogue avant tout contentieux : proposer un report de dates, un avoir, ou un remboursement partiel. Pour les prochaines réservations, une assurance annulation reste la meilleure protection face à ce type d'aléa climatique, de plus en plus fréquent l'été.

L.G.