



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

12 juin 2012

Rappel de la réglementation pour les locations saisonnières

En cette veille de vacances estivales, vous envisagez peut-être de louer un appartement pour une ou plusieurs semaines. Il faut savoir que le droit applicable en la matière est spécifique et différent de celui qui concerne les baux d'habitation.

Ci-dessous, quelques notions pour essayer d'appréhender au mieux la location de votre logement de vacances, et en cas d'interrogation ou de litige né ou à naître, pensez à contacter l'association Familles de France la plus proche ou à joindre la Fédération nationale Familles de France au 01.44.53.45.90.

Définition exacte

Les locations saisonnières en meublé font partie d'une catégorie spécifique de location. Il s'agit des « locations en meublé consenties à l'occasion des vacances, quelle que soit la durée de la location ou le mode de location intervenu ».

Ainsi, toute autre location qui ne correspond pas à cette définition n'est pas soumise à cette réglementation mais, selon ses caractéristiques, à d'autres textes (location meublée, location vide, etc.) auxquels il faut se rapporter.

Remise d'un écrit avant la conclusion du contrat

Le particulier ou le professionnel (agence par exemple) qui loue un meublé à l'occasion des vacances doit remettre un écrit au locataire éventuel, contenant 4 sortes d'informations :

Renseignements généraux sur les lieux loués : *présence ou absence d'un jardin, de cour, d'ascenseur, de garage, etc. ; construction du logement en dur ou non ; superficie totale ; nombre de pièces ; logement déjà occupés partiellement ou non ; etc.*

La situation des lieux loués dans la localité : *distance de la mer, de la plage la plus proche, du lac, de la gare SNCF, de la gare de cars, du centre ville ; exposition et vue ; présence ou absence d'une terrasse ; etc.*

Description des lieux loués : *état d'entretien ; peinture ; présence d'eau chaude et froide dans toutes les pièces ; présence ou non du téléphone (précision du numéro le cas échéant) ; superficie et description de chaque pièce (nombre de fenêtres, de lits, etc.) ; présence ou non de WC (dans quelle(s) pièce(s), à l'extérieur, etc.) ; inconvénients éventuels du voisinage ; etc.*

Les conditions de la location des lieux loués : *prix selon la durée de la location (nuit, semaine, quinzaine, mois), charges, loyer d'avance, etc.*

C'est l'arrêté du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublé qui prévoit l'obligation d'établir cet écrit. Il précise aussi l'ensemble des mentions qui doivent être présentes dans ce document et fournit même un état descriptif type et conditions de location.

L'absence de cet état descriptif est passible d'une contravention de 5^{ème} classe (amende de 1500 euros).

Attention entre les arrhes et les acomptes !

Lorsque le propriétaire ou son mandataire demande une somme pour la réservation du logement, il existe une réelle différence s'il est mentionné que cette somme représente des arrhes ou un acompte.

L'acompte signifie que le locataire s'engage à conclure le contrat donc c'est une « avance » sur le prix final. Le propriétaire peut donc l'assigner en justice pour non respect de ses obligations contractuelles.

Les arrhes rendent plus libre dans le sens aucune partie n'est « obligée » de contracter par la suite : le locataire peut changer d'avis et ainsi perdre la somme transmise au propriétaire initialement. Si c'est le propriétaire qui se désiste, il devra verser au locataire le double de ce qu'il a versé en arrhes.

A noter : si le contrat ne précise pas la nature de la somme versée, il s'agit d'arrhes.

Les états des lieux : d'entrée et de sortie

Même si aucun texte n'oblige à procéder à un état des lieux, il est vivement recommandé d'en effectuer un à l'entrée dans les lieux et un à sa sortie. Il est indispensable que ceux-ci soient établis très scrupuleusement par les deux parties, pour éviter tout malentendu ou problème éventuel à l'issue de la location.

Certains abus de professionnels constatés : soyez vigilants !

La Commission des clauses abusives¹ a travaillé sur des contrats de locations saisonnières de professionnels et a émis une recommandation sur le sujet.

¹ La Commission des clauses abusives est une instance en charge d'étudier des contrats de professionnels afin de constater s'ils contiennent des clauses abusives : www.clauses-abusives.fr

Elle recommande que soient éliminées de ces contrats de location saisonnière émis par des professionnels (agences par exemple) :

- Relativement à l'âge des locataires : les clauses laissant la possibilité au professionnel de résilier le contrat sur des motifs liés à l'âge des occupants
- Relativement aux modifications du contrat : les clauses laissant la possibilité au professionnel de modifier unilatéralement le contrat initial
- Relativement aux arrhes versées :
 - les clauses laissant la possibilité au professionnel, au cas où celui-ci ne contracte finalement pas, de ne rendre au consommateur que les arrhes versées, sans indemnité (légalement, comme précisé ci-dessus : il verse au locataire le double des arrhes)
 - les clauses prévoyant que si le consommateur ne contracte finalement pas, il devra verser au propriétaire professionnel l'intégralité du loyer lorsque cette même possibilité n'est pas prévu quand c'est le professionnel qui ne contracte finalement pas.
- Relativement à l'état des lieux d'entrée : les clauses imposant au consommateur un délai inférieur à 3 jours pour effectuer après son état des lieux, des réclamations sur les lieux.
- Relativement à la mise à disposition du logement : les clauses qui exonèrent le professionnel de toute responsabilité s'il ne fournit pas le logement prévu dans l'état descriptif et en bon état d'entretien et de fonctionnement.

NB : d'où l'importance et la précision indispensable de cet état descriptif

- Relativement à des éventuels travaux durant la durée de location :
 - les clauses permettant au professionnel de faire effectuer des travaux pendant la durée de la location qui ne sont pas dictés par l'urgence manifeste.
 - les clauses qui excluent, lorsque les travaux sont dictés par l'urgence manifeste, tout droit pour le consommateur d'obtenir réparation pour les troubles de jouissance qu'il aurait subis de ce fait
- Relativement à l'état des lieux de sortie : les clauses qui réservent au professionnel le droit d'effectuer les formalités de sortie de manière unilatérale et après le départ du consommateur, sans offrir à celui-ci la possibilité d'exiger l'établissement d'un état des lieux en sa présence également
- Relativement à un éventuel litige : les clauses imposant au consommateur d'agir en justice auprès d'un certain tribunal alors qu'en droit de la consommation, il s'agit du tribunal du lieu où le logement saisonnier se situe ou celui du lieu dans lequel le consommateur était lorsque il a contracté.

Bonnes vacances !