

## **CONSEILS : A LA LOCATION-SAISONNIERE**



### **Avant de partir** **Comment éviter les mauvaises surprises ?** **Les précautions en location saisonnière ?**

Votre période de vacances approche et vous vous interrogez pour savoir où vous allez poser vos valises.

Peut-être pour quelques semaines dans un même endroit, peut-être dans divers lieux au rythme d'une semaine.

Peu importe dès l'instant où le logement est meublé et où la location est conclue pour une durée **maximale et non renouvelable de 90 jours** consécutifs.....

### **Ce qui classe la location, en location saisonnière :**

N'obéissant donc pas aux règles de la location classique définies par la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports entre bailleurs et locataires.

### **Alors, avant d'envisager de louer un toit pour les vacances, renseignez-vous.**

Il n'y a rien de plus désagréable que de passer des vacances avec le sentiment persistant de s'être fait rouler dans la farine.

La location saisonnière est très aléatoire et réserve parfois bien des désagréments, le client ne pouvant pas visiter le logement avant de s'engager !!!!!

## **Côté locataire**

Si vous êtes intéressé par une location, le propriétaire doit vous fournir un état descriptif du logement que vous envisagez de louer.

En effet, tout loueur saisonnier, qu'il soit professionnel ou simple particulier, est tenu de fournir, préalablement à la signature du contrat :

**Un descriptif détaillé des lieux loués (arrêté N° 23-205 du 16 mai 1967).**

### **[Article L324-2 du Code du Tourisme]**

Le descriptif doit fournir trois grandes catégories de renseignements.

- \* Détails sur le logement lui-même, son confort, ses différents éléments d'équipement
- \* Détails sur sa situation dans la localité
- \* Détails sur les conditions de location prix et modalités de paiement.

### **Ce descriptif constitue une proposition mais n'a pas la valeur d'un contrat.**

Il s'agit d'un document décrivant les lieux loués, leur situation dans la localité, les conditions de location.

Il doit être fourni par le propriétaire **avant la signature du contrat de location.**

Le décret du 16 mai 1967 précise d'ailleurs que :

"Toute location saisonnière en meublé doit, préalablement à la conclusion du contrat, faire l'objet de la remise au locataire d'un descriptif des lieux loués mentionnant le prix de la location

Si les informations fournies par le propriétaire ne sont pas suffisantes, le locataire peut exiger des renseignements complémentaires.

### **Avant de signer, un contrat de location :**

Exigez que le propriétaire vous remette une description complète des lieux.

### **[DESCRIPTIF : Arrêté du 16 mai 1967]**

Posez des questions sur tout ce qui ne vous semble pas clair et faites écrire les réponses.

### **Conservez précieusement descriptif et contrat... Et partez en vacances avec !**

### Que dit la loi ?

Si la loi Mermoz du 6 juillet 1989 impose des contraintes en matière de bail, de délai de préavis, de loyer de renouvellement :

**Il n'en va pas de même de la location saisonnière** qui est essentiellement soumise aux conditions générales des **articles 1708 à 1762 du Code civil**, lesquelles régissent notamment les baux à loyer.

A cette réglementation s'ajoutent divers textes.

En particulier, le **décret du 16 mai 1967 relatif à l'obligation de fournir un descriptif**,

Ainsi que l'arrêté du **8 janvier 1993 et celui du 1er avril 1997** qui concernent les logements faisant l'objet d'un classement.

Tous ces textes laissent une grande souplesse au loueur quant à la rédaction du contrat de location : qu'il s'agisse de durée de prix ou encore de congé

### Côté propriétaire

L'annonce et le descriptif doivent être conformes à la réalité.

Un mensonge peut coûter cher : une condamnation pour tromperie ou publicité trompeuse et une peine de 2 ans de prison et de 38000 € d'amende au maximum  
**[Article R 113-1 de la consommation]**

### Avant de vous engager :

Demandez un état descriptif des lieux, écrit, détaillé et précis avec photos à l'appui.

**Mieux, adressez-vous à des organismes reconnus !**

Ainsi, certaines associations régionales de tourisme ont élaboré des labels de qualité pour l'hébergement saisonnier.



### NOTRE LOCATION :

LES COLONNES DE CIRCEE – **D16** – 34300 LE CAP D AGDE (HERAULT)

AMAND Claudie Michel



**LABEL CLEVACANCES 4 clés : N° 003-5008 43**

## **BON A SAVOIR :**

**Quels conseils peut-on donner à tous ceux qui recherchent une location pour leurs vacances ?**

**Réponse :** Avant de signer un contrat de location, il est important d'être en possession d'un maximum d'informations sur l'hébergement et notamment sur sa localisation, qui doit être clairement précisée sur le contrat :

### **1- Situation par rapport au centre-ville, distance du bord de mer ou des pistes,**

Méfiez-vous du vocabulaire des petites annonces !  
" Proche tous commerces "  
\*peut signifier que vous serez coincé entre la gare et la rue principale, et  
" vue imprenable sur la mer "  
\* ne vous garantit pas un accès rapide à la plage. Vous serez peut-être même obligé de traverser une voie ferrée ou de faire un détour de plusieurs centaines de mètres pour y accéder.

## **LE DESCRIPTIF - CONTRAT DE LOCATION : ARRHEs – ANNULATION - ASSURANCE – ETAT DES LIEUX –CAUTION-**

Le contrat de location **[Article L 324-2 du Code du Tourisme]** 

Après avoir pris connaissance de l'état des lieux écrit et complet, et si possible, eu accès à différentes prises de vue du logement, si vous êtes d'accord sur le prix du loyer :

Vous pouvez vous engager par l'envoi d'un simple courrier ou email.

**Au moment de signer le contrat, veillez à ce qu'il n'y ait aucune clause abusive.**

Document signé en deux exemplaires concrétisant la location, signés à la fois du propriétaire et du locataire, chacun conservant un exemplaire du contrat.

L'engagement de location doit comporter un certain nombre d'informations.

Il doit indiquer l'adresse précise, le type de logement (appartement ou maison), le nombre de pièces et la surface habitable.

Il doit énumérer les parties et les équipements dont le locataire à la jouissance exclusive (terrasse, garage...) ou dont il bénéficie au même titre que les autres résidents de l'immeuble (ascenseur, interphone, espaces verts, cour...).

La durée de la location doit également être déterminée de façon précise avec les dates de début et de fin de location.

Les heures d'arrivée et de départ sont généralement indiquées.

Le montant du loyer et ses modalités de paiement doivent bien entendu figurer au contrat ainsi que les dépenses annexes. Les charges, sauf si elles sont comprises dans le prix du loyer, peuvent être calculées soit forfaitairement à l'avance, soit selon les consommations réelles d'eau, d'électricité, etc.

Dans ce cas, la régularisation intervient à la fin du séjour ou quelques semaines plus tard.

Le contrat doit également préciser le montant du dépôt de garantie, le mode et le détail de sa restitution. Il doit aussi contenir l'état descriptif des lieux.

Lisez bien !



Attention, si vous avez versé un **acompte** et que vous vous désistiez, vous pouvez être redevable de la totalité du loyer si le logement n'a pas été reloué.

### **Arrhes ou acompte ?**

Dans le contrat de location saisonnière, le choix d'un terme ou d'un autre peut avoir des répercussions.

Il en est ainsi de la désignation de la somme exigée pour la réservation de la location.

Ainsi peut-elle être qualifiée d'arrhes ou d'acompte.

**La nuance est importante car ces deux désignations ne sont pas réglementées de la même façon.**

**Avec des arrhes**, vous pouvez vous dédire en les abandonnant.

Le propriétaire, lui, ne peut renoncer qu'en vous versant le double de la somme versée pour la réservation **[Article 1590 du Code Civil]**.

Lorsque la somme versée au moment de la réservation est qualifiée "d'arrhes", les deux parties (propriétaire ou mandataire et locataire) peuvent annuler la réservation :

Le locataire en abandonnant les arrhes.

Le propriétaire en restituant le double de la somme versée au titre des arrhes.

**Avec un acompte**, votre engagement de location devient ferme et définitif.

Vous ne pourriez y renoncer qu'en acceptant de perdre le montant de la réservation et de verser le solde du prix de la location

Lorsque la somme versée au moment de la réservation est qualifiée d' "acompte", les deux parties s'engagent fermement et définitivement. L'accord de location ne peut être rompu que sous certaines conditions.

Lorsque le locataire ne donne pas suite à la location (cas le plus courant), le propriétaire est en droit d'exiger le versement de la totalité du prix de location.

Lorsque l'annulation émane du propriétaire, le locataire peut non seulement demander le remboursement de la somme versée, mais exiger aussi des dommages intérêts pour le préjudice subi. Le montant de l'acompte est librement fixé lorsque la location s'effectue entre particuliers

### **Assurez-vous !**

**Le locataire est responsable des dégradations survenant au cours de son séjour et de certains risques (incendies, dégâts de eaux, etc.).**

Il se peut que le propriétaire vous demande de fournir une photocopie de votre contrat d'assurance ou une attestation lui prouvant que vous êtes bien couvert contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, etc.)

Soit par une extension "villégiature" de votre police habitation principale,

Soit par un contrat spécifique limité à votre séjour dans la location.

**N'oubliez pas de vérifier l'étendue de cette garantie par rapport à la valeur des meubles et effets mobiliers contenus dans le logement.**

## Etat des lieux et inventaire

### **Pas de confiance aveugle**

À peine arrivée, et avant d'installer vos bagages dans le logement que vous avez loué pour vos vacances, faites un état des lieux avec le responsable de l'hébergement. De la même façon, vérifiez la présence et l'état de tous les objets qui sont indiqués sur l'inventaire.

### **Faites relever les compteurs**

Si les charges ne sont pas comprises dans le prix de la location, effectuez le relevé des compteurs avec la personne qui vous fait visiter les lieux. Il est essentiel d'établir, dès l'arrivée, un état des lieux précis en présence du propriétaire ou de son représentant. Sachez en effet que **l'article 1731 du Code civil** prévoit que : "s'il n'a pas été fait d'état des Lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels".

Il s'agit d'un document signé conjointement par le propriétaire ou son représentant et par le locataire.

Ce document doit indiquer, outre l'adresse du logement et les coordonnées des deux parties, la date d'entrée et celle de sortie.

Ensuite, doivent être notés, par exemple sous forme de tableau, pour chaque pièce, l'état des éléments qui la composent :

Revêtement de sol, muraux, plomberie, sanitaires, électricité, prises d'antennes, équipements et rangements, portes et fenêtres..

Il faut préciser si les éléments sont neufs, en bon état, en état d'usage...

Les relevés de compteurs de gaz, d'électricité, d'eau, doivent également être notés.

N'hésitez pas à préciser les dégradations déjà existantes (meubles abîmés, moquette tachée...) ainsi que les objets manquants par rapport à l'inventaire (même la vaisselle !).

\* Si l'état du bien ne correspond pas aux termes du contrat, le locataire peut saisir : **La Direction départementale** de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes qui se trouve à la préfecture dont dépend votre location

Avant d'entamer pour de bon vos vacances, prenez le temps de faire l'état des lieux et d'établir un inventaire précis des objets mis à votre disposition.

En fin de séjour, établissez l'état des lieux en présence du loueur.

Ce document est là pour éviter que vous soyez imputées des dégradations qui ne seraient pas de votre fait.

Si en cours de séjour, un incident arrive (panne d'une hotte ou de l'aspirateur, dysfonctionnement d'un appareil électrique), il doit être signalé et consigné par écrit.

## Solde des comptes



---

Le locataire est tenu d'utiliser le logement loué en "bon père de famille".  
Il doit prendre soin du logement, le tenir propre, ne pas gêner les voisins par son comportement.

**Selon l'article 1731 du Code Civil :** vous êtes présumé avoir reçu le logement en bon état et le rendre tel quel.

Si vous êtes redevable des sommes destinées à couvrir les éventuels frais de réparations, exigez les justificatifs des frais qui vous sont imputés.

Enfin, inutile de réclamer immédiatement le dépôt de garantie :

Le propriétaire dispose de trois mois pour vous le restituer.

**En vertu de l'article 1732 du Code civil,**

« tout locataire répond des pertes et dégradations qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ».

Ceci signifie dès lors que l'obligation du locataire d'indemniser le propriétaire pour les dégâts locatifs découle du contrat de bail lui-même, et des dispositions légales du Code civil qui régissent cette relation contractuelle entre le locataire et le bailleur.

Cette responsabilité - et donc l'obligation de réparer du locataire - découlant du contrat de bail

Dans l'hypothèse où le montant de la garantie locative - ou de la « caution » - constituée en début de bail par le locataire n'est pas suffisante pour couvrir le montant des dégâts (locatifs) causés dans les lieux loués, le propriétaire tentera bien entendu d'obtenir, dans un premier temps, **une indemnisation par la voie amiable.**

Si le locataire refuse d'indemniser au-delà du montant de la garantie locative constituée, le propriétaire pourra introduire une procédure judiciaire devant le juge de Paix compétent pour obtenir la condamnation du locataire au paiement du solde des dégâts locatifs.

A cette fin, le propriétaire devra être attentif à faire systématiquement réaliser un état des lieux d'entrée - obligatoirement contradictoire (**donc signé par le locataire**) - à défaut duquel « ...le locataire est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui dans lequel elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire. » (Article 1731 du Code civil). Il devra bien entendu faire également réaliser un état des lieux de sortie, dans lequel l'ensemble des dégâts locatifs seront constatés, et éventuellement chiffrés

C'est sur base de cet état des lieux de sortie - mis en parallèle avec l'état d'entrée - que le propriétaire pourra prouver au juge la nature, l'importance et surtout l'identité de l'auteur responsable de ces dégâts locatifs (puisque ces dégâts auront été causés dans les lieux entre l'état des lieux d'entrée et de sortie).

Une fois la faute, et son imputabilité, établie, le propriétaire devra encore prouver le montant du dommage qu'il réclame.

Pour ce faire, il pourra soit : - faire chiffrer directement par l'expert qui procède à l'état des lieux de sortie, les frais de réparations ou de renouvellement des objets endommagés, se procurer un devis ou tout autre document permettant de déterminer la valeur de remise en état ou de remplacement.

Il est toutefois possible que le juge n'accorde pas au propriétaire la valeur à neuf, mais la réduise pour tenir compte de la vétusté ou de l'amortissement de l'objet - ou des enduits ou revêtements - à remplacer

Si vous êtes redevable des sommes destinées à couvrir les éventuels frais de réparations, exigez les justificatifs des frais qui vous sont imputés.

Enfin, inutile de réclamer immédiatement le dépôt de garantie :

Le propriétaire dispose de trois mois pour vous le restituer.



Bon à savoir

Si aucun état des lieux n'a été fait en entrant, n'oubliez pas que le loueur doit apporter la preuve de la quantité et de la nature des objets qui se trouvaient dans le logement à votre arrivée.

### **Le montant de la caution, le mode et le délai de restitution :**

Aucune règle précise ne régit ce point. La liberté des parties fait loi.

Exigé à l'entrée dans les lieux, il sera utilisé, le cas échéant, par le propriétaire en dédommagement des détériorations des lieux ou du mobilier.

La date limite de restitution du dépôt de garantie doit être fixée par le contrat.

Si le montant de la caution est insuffisant pour payer les dégradations du locataire, celui-ci devra régler la différence.