

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.....

en location saisonnière :

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

Ce qui classe la location,

N'obéissant donc pas

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.
son confort, ses différents éléments d'équipement
situation dans la localité
* Détails sur le logement lui-même,
* Détails sur sa

* 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 :

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.



)

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 : ARRHEES – 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 a 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 :
mois pour vous le restituer. **Le propriétaire dispose de trois**
1732 du Code civil, **En vertu de l'article**

« 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.

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.

Vous possédez un ou des animaux de compagnie

Deux possibilités s'offrent à vous :

- Partir avec dans votre location
- Faire garder votre ou vos animaux et en même temps votre maison _

A-) Vous louer une location saisonnière : le loueur refuse votre animal

EN A-T-IL LE DROIT _ = NON

LOCATION SAISONNIERE – PRESENCE ANIMAUX

Courrier a ABI- B&B (avocats – juristes) le 12 mai 2008

Maitre

Etant propriétaire/loueur non professionnel mais qui tient à avoir un contrat en bonne forme, je fais beaucoup de recherche dont la suivante concernant les animaux de compagnie ...

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE jugement du 27 novembre 2003

Numéro : tgig271103.pdf

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, location saisonnière,

clause interdisant la présence d'un animal, portée.

Résumé : La clause qui stipule que le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, introduire un animal sans l'autorisation du propriétaire ou de son mandataire est illicite car prohibée par l'article 10-1 de la loi du 9 juillet 1970, laquelle s'applique à tout local d'habitation quel qu'en soit le régime juridique (Cass. Civ. 3^o du 13/10/1981).

J'en ai donc déduit que le refus d'accepter un animal familial en location saisonnière **est INTERDIT PAR LA LOI qui a été jusqu'en Cassation.**

Sur la plupart des sites annonces de locations saisonnières, les annonceurs ont le choix de prendre avec ou sans animaux ...

Pourtant si on lit la décision

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE jugement du 27 novembre 2003 Numéro : tgig271103.pdf

qui concerne LES LOCATIONS SAISONNIÈRES

Les statuts ne sont pas les mêmes que l'hôtellerie

Pouvez-vous me conforter dans cette loi, ou me donner une autre version

Veuillez agréer Maître mes remerciements ainsi que mes salutations respectueuses

...../.....*

REPONSE ***AVOCAT –

Cette question dépend avant tout de ce qui est prévu dans le bail.

Ce dernier peut renfermer une interdiction absolue d'en avoir un ou plusieurs.

- Néanmoins,

Il faut constater une tendance croissante dans la jurisprudence (décisions interprétant et précisant la portée et le sens des lois) à tenir compte de moins en moins d'une telle interdiction quant à la possession d'un animal de compagnie

En effet, ce serait contraire aux Droits de l'Homme.

Le Guide pratique du propriétaire bailleur et de ses conseillers, publié aux éditions EDIPRO, d'expliquer que ces dernières années :

*** certains tribunaux ont refusé d'appliquer le règlement d'ordre intérieur d'un immeuble qui interdisait formellement et sans restriction la détention de tout animal domestique,**

En estimant qu'une telle disposition était contraire à la Convention des Droits de l'Homme qui prévoit l'inviolabilité de la vie privée et familiale et du domicile.

En fait, cela dépend aussi de l'appréciation du juge. !!!!!

Ainsi,

Si la présence d'un animal est subordonnée à l'autorisation du propriétaire et que celui-ci refuse systématiquement d'agréer tout animal,

Le juge peut estimer ce refus abusif

En tenant compte des circonstances des lieux (appartement) et de l'animal en cause (chat, chien, singe).

En revanche, le droit de jouissance du locataire est limité par celui des autres et par la notion générale de l'usage du bien en bon père de famille.

En effet, il est obligatoire d'apporter à l'immeuble loué tous les soins que lui donnerait une personne normalement consciencieuse et prudente (comme s'il s'agissait de son bien personnel).

L'occupation doit être conforme à la destination des lieux.

Exemple : le locataire doit éviter les bruits intempestifs qui porteraient atteinte au repos ou à la tranquillité des voisins ou des autres colocataires.

Par conséquent, **la possession normale d'animaux,** compte tenu des circonstances comme, par exemple, une maison comprenant un grand jardin par rapport à un petit appartement situé au

deuxième étage,

Ne doit en principe jamais poser de problèmes pour le locataire

Attention néanmoins aux dommages qui peuvent être occasionnés à l'habitation et pour lesquels il faut normalement indemniser le propriétaire.

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE jugement du 27 novembre 2003

Numéro : tgig271103.pdf

Titre : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, **location saisonnière**, clause interdisant la présence d'un animal, portée.

Résumé : La clause qui stipule que le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, introduire un animal sans l'autorisation du propriétaire ou de son mandataire **est illicite car prohibée par l'article 10-1 de la loi du 9 juillet 1970**, laquelle s'applique à tout local d'habitation quel qu'en soit le régime juridique (**Cass. Civ. 3° du 13/10/1981**).

Ainsi que cette jurisprudence

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007008313&fastReqId=535999362&fastPos=2>

*

EN CONSEQUENCE DE QUOI :

PEUT ON VALABLEMENT INTERDIRE AU LOCATAIRE DE DETERNIR UN ANIMAL DE COMPAGNIE DANS UN LOGEMENT LOCATION SAISONNIERE ???

Non, puisqu'une loi du 9 juillet 1970 pose en la matière un principe de liberté en permettant expressément la détention d'un animal familial (chiens, chats, oiseaux, poissons, petits rongeurs, etc.) dans tout local d'habitation.

Toutefois, pour des impératifs de sécurité

La détention des chiens d'attaque dits "pit-bulls" et "boer bulls" fait l'objet de restrictions : ils ne peuvent ainsi circuler dans les parties communes que muselés et tenus en laisse par une personne majeure. Leur interdiction pure et simple peut également être prévue dans un règlement de copropriété ou un contrat de bail.

Par ailleurs, le locataire doit savoir qu'il est entièrement responsable des dégradations et troubles de voisinages causés par les animaux qu'ils possèdent.

En revanche : **Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, **location saisonnière**, clause interdisant la présence d'un animal, portée.

Résumé : La clause qui stipule que le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, introduire un animal sans l'autorisation du propriétaire ou de son mandataire est illicite **car prohibée par l'article 10-1 de la loi du 9 juillet 1970**, laquelle s'applique à tout local d'habitation quel qu'en soit le régime juridique (**Cass. Civ. 3° du 13/10/1981**).

B) FAIRE GARDER VOTRE ANIMAL ET VOTRE MAISON PAR DES RETRAITES

Vous prévoyez vous absenter ?

Vous allez laisser votre résidence principale, peut-être même vos animaux ?

Pour partir en toute tranquillité et profiter pleinement de vos vacances, voici la solution :

<http://www.homesitting.fr/index.php>

Un couple ou une personne seule, exclusivement des retraités, séjourne dans votre résidence pour y garantir une présence et prendre soin de vos animaux !



Bon à savoir

DE NOUVELLES LOIS

CONCERNANT LES LOUEURS DE LOCATIONS SAISONNIERES

- **LES DIAGNOSTICS - REFERENCES:** <http://www.meilleur-diagnostic.com/>

Constat exigible lors de la LOCATION d'un bien immobilier (depuis le 01 juillet 2007) :

- **Diagnostic Performance Energétique** (DPE)

(Article L134-1 du code de la construction et de l'habitation)

Performances énergétiques (L 134-1 du code de la construction et de l'habitation)

Le diagnostic de performances énergétiques est communiqué au locataire en :

LOCATION SAISONNIERE dans les conditions et selon les modalités prévues **aux articles L 271 4 à L 271 6 du code de la construction et de l'habitation.**

Le propriétaire tient le diagnostic de performances énergétiques à la disposition de, tout candidat locataire qui en fait la demande.. Mais le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performances énergétiques : **elles n'ont qu'une valeur informative.**

Le gouvernement souhaite que les mesures relatives au diagnostic de performances énergétiques **entre en application à compter du 1er juillet 2006**

- **Etat des Risques Naturels et Technologiques** (ERNT)

(Zones mentionnées au 1 de l'article L125-5 du code de l'environnement)

.État des risques naturels et technologiques (Zones mentionnées au 1 de l'article L 125-5 du code de l'environnement) Dans toutes les zones mentionnées à l'article sus indiqué c'est à dire les zones délimitées par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou encore dans des zones de sismicité définies par décret, il faut annexer l'état au contrat concernant

UNE LOCATION SAISONNIERE

Attention à la sanction, en

l'absence du document, Le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de prix.

Quels sont les diagnostics à joindre aux actes de location ?

a) **A compter du 1 er juillet 2007, le diagnostic de performances énergétiques** prévu à l'article L 134 1 du code de la construction et de l'habitation ;

b) **A compter du 12 août 2008, le constat de risques d'exposition au plomb** prévu à l'article L 1334 5 et L 1334 7 du code de la santé publique
Construction avant le 1 er janvier 1949

Location d'un logement : diagnostic plomb obligatoire

Les propriétaires d'un logement construit avant le 1er janvier 1949 doivent désormais fournir un constat de risque d'exposition au plomb lors de sa location. Dans les zones mentionnées au 1 de l'article L 125 5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au 6 du même article, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performances énergétiques qui n'a qu'une valeur informative.

À compter du 1er juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performances énergétiques à la disposition de tout candidat locataire ».

Ainsi, pour certaines locations qui n'entraient pas dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 (**location à caractère saisonnier**, locaux meublés, logement attribué en raison de l'exercice d'une fonction, location aux travailleurs saisonniers), ces nouvelles dispositions **seront malgré tout applicables**

Les intermédiaires doivent bien observer que les états doivent être joints à la signature mais aussi aux renouvellements...

Trois situations sont visées pour les locataires :[LOCATIONS SAISONNIERES]

1 - la performance énergétique ;

2 - le risque d'exposition au plomb : En matière de plomb, on retrouve la même

disposition que pour les ventes, il n'y aura pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque contrat de location, s'il n'y a pas de revêtements contenant du plomb ou que la présence de ces revêtements sont à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté du Ministre chargé de la santé et de la construction.

3 - l'état des risques technologiques et naturels.

Il doit être fourni à chaque changement de locataire. Enfin, on remarquera que les dispositions ci-dessus rappelées ne se limitent pas à la liste des baux ci-dessus indiquée.

Les textes

précisent, au moins pour

- * *les risques d'exposition au plomb,*
- * *les risques technologiques et naturels*
 - * *et la performance énergétique*

Qu'ils s'adressent à tout candidat locataire.

-* LOCATIONS SAISONNIERES

EGALEMENT

Que peut faire le locataire auquel il manque un diagnostic ?

Il nous semble possible de poursuivre devant le Tribunal d'Instance la résolution ou au moins la diminution du loyer

Nous espérons vous avoir aidé dans vos connaissances à la recherche d'un lieu de villégiature, avoir donné aux loueurs des bases solides pour le respect du locataire et du droit Français

Nous restons à votre disposition clcar@club-internet.fr

TEL (33) -0- 970 408 124 *(cout d'une communication locale)*

SITE: <http://location-capdagde.com>

HOMELIDAYS:

<http://www.homelidays.com/cap-d-agde/appartement42033fr1.htm>

***VOYAGES – LOCATION SAISONNIERES LE CAP D AGDE**

http://lemonde.homelidays.com/searchlist.asp?TYPE=APPAR%2C+STUDIO%2C+AGRI&NBPERSO NNES=4&ADR_PAYS=FR&IDX_LOCALISATION=63&ADR_LOCALISATION=FR+LANGUEDOCRO US+34-HERAULT&noregion=non+disponible&DESTINATION=LE+CAP+D+AGDE&JOURDEBUT=&MOISA NNEDEBUT=&Input=&MOISANNEEFIN=&PK=42033&Submit.x=35&Submit.y=14&Submit=Submit