

QU'EST-CE QU'UNE LOCATION SAISONNIÈRE ?

La location saisonnière ou meublé touristique se définit par l'article **D.324-1 du Code de Tourisme** comme "les villas, appartements, studios meublés offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile."

En outre, comme son nom l'indique, la location saisonnière est fonction des saisons. C'est pourquoi elle est caractérisée par une courte durée de séjour. En revanche, la qualité du locataire n'importe pas : qu'il soit réellement un touriste ou bien en séjour pour un voyage d'affaires ne remet pas en cause la qualification du contrat de location saisonnière.

Le contrat peut être convenu de particulier à particulier ou via une agence immobilière ou tout autre professionnel du secteur (plateformes en ligne par exemple).

Une résidence est dite principale si elle est occupée au minimum 8 mois par an (hors cas d'obligation professionnelle ou de force majeure). Donc, la durée de location d'une résidence principale doit être inférieure à 4 mois.

Aucune durée minimale n'est prévue par les textes mais la location saisonnière est déterminée par une durée maximale de 90 jours consécutifs pour un même locataire.

Il est tout à fait possible pour le locataire d'annuler une réservation, avec les conséquences fixées par le contrat. Dans le cas contraire, il convient de distinguer les conséquences selon la nature juridique des avances octroyées

Les résidences secondaires, pour une durée supérieure à 4 mois par an

La loi Alur encadre également la mise en location des résidences secondaires.

QUELLES SONT LES DIFFÉRENTES RÉGLEMENTATIONS EN MATIÈRE DE LOCATION SAISONNIÈRE ?

Obligation de contrat écrit et réservation

L'article L.324-2 du Code du Tourisme dispose que « toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un *état descriptif des lieux* ». Et ce, qu'il s'agisse d'un contrat signé de particulier à particulier, ou de particulier à professionnel (agence immobilière, plateforme de location en ligne...). Le contrat peut être conclu par simple échange de courriers. Il doit être signé en deux exemplaires, l'un devant être conservé par le loueur et un autre par le locataire.

LE CONTRAT DE LOCATION

- **Signé en 2 exemplaires.**
- **Prix, taxes, caution**
- **Durée du bail**
- **Description du bien et superficie**

Ce contrat doit contenir un descriptif du logement ainsi que les équipements à disposition (parking, cave...). Si le logement ne correspond pas à la description préalablement donnée, le locataire peut, s'il ne peut maintenir sa présence dans le logement, demander au loueur le remboursement du prix de la location en lui adressant un courrier ou porter plainte auprès de la direction département en charge de la protection des populations.

Par ailleurs, il est nécessaire qu'il soit inscrit sur le contrat le prix de la location et les conditions de paiement (et notamment les éventuels acomptes, arrhes ou dépôt de garantie). De plus, le contrat doit faire mention du montant prévisionnel de la taxe. Dans le cas d'une location via une plateforme en ligne, la taxe de séjour similaire à la taxe est collectée directement par le site et reversées à la commune concernée.

Superficie minimale

Un bien pour une location saisonnière doit au minimum faire 9m carrés et 20m cubes de volume.

Ameublement

La location saisonnière est aussi appelée meublé touristique dans la mesure où le bien loué doit être aménagé de façon à ce que les locataires puissent y habiter dans des conditions convenables et donc un équipement minimal. Cela comprend une literie, un réfrigérateur, des rangements, des plaques de cuissons, etc.

Acompte ou arrhes

Définitions et distinctions

La différence entre arrhes et acompte n'est pas qu'une simple nuance :

- Un acompte traduit une volonté ferme et définitive de s'engager dans le contrat. Il s'agit d'un versement qui constitue une partie du prix final de la location.
- Les arrhes traduisent une possibilité de sortir du contrat (faculté de dédit conventionnel) grâce à une contrepartie financière.

A noter : Si le contrat ne précise pas la nature de l'avance, la loi dispose qu'il s'agit automatiquement d'arrhes.

Régime juridique

En fonction de la qualification donnée par les parties, il y aura ou non possibilité de sortir du contrat pour l'une ou l'autre partie :

- **L'acompte : que le locataire décide ou non de poursuivre le contrat, il perd l'acompte. En effet, il n'y a pas de faculté de sortir du contrat pour l'une ou l'autre partie. Si le locataire décide de ne pas exécuter le contrat, le loueur peut demander l'exécution forcée du contrat ainsi que des dommages et intérêts.**
- Les arrhes : l'une ou l'autre partie au contrat peut décider de ne pas le poursuivre. Le loueur conserve les arrhes si le locataire renonce à la location, en revanche, il doit rembourser le double du montant des arrhes au locataire si c'est lui qui renonce à la location.

Bon à savoir : dans le domaine de la location saisonnière, il n'y a pas de faculté légale de rétractation, plus simplement, cela signifie que la loi ne prévoit pas la possibilité de renoncer au contrat. Cependant, le contrat de location saisonnière peut en prévoir grâce à des clauses contractuelles

Prix

La facture de la location saisonnière comprend un prix correspondant au loyer, il est déterminé librement mais il doit être indiqué sur le contrat. Il comprend généralement le loyer et les charges. Dans certaines communes, les mairies ont aussi imposé une taxe de séjour. Cette dernière est souvent incluse dans le prix du contrat. En outre, un dépôt de garantie peut être demandé par le loueur.

Commissions

Qu'il s'agisse de plateformes en ligne ou d'agence immobilière, l'intermédiaire peut prendre une certaine commission sur le prix global de la location saisonnière ou vous demander de prendre un abonnement pour publier ou répondre à une annonce.

A titre d'exemple, la commission prise au loueur par la plateforme Airbnb augmente régulièrement, il s'agit d'une "formule à la commission". Cependant, le locataire, lui, va payer aussi une commission supplémentaire lorsqu'il va réserver le bien entre 8 et 15%. Chez Abritel, un abonnement pour publier des annonces coûte 249€. Cette dernière plateforme a également mis en place une formule à la commission, le pourcentage pris au propriétaire est d'environ 10% hors TVA...

Contentieux

Les différents types de contentieux portent sur :

- Côté locataire : souvent le locataire va invoquer "l'erreur" voire "le dol" c'est-à-dire un mensonge ou une dissimulation délibérée d'informations pertinentes sur le bien loué (aménagement, commodités, environnement...) ; parfois il va tenter de contester des charges supplémentaires ajoutées par le bailleur.
- Côté loueur : le contentieux le plus fréquent va concerner les réparations suite à des dégradations ou les paiements.

Entrée

Après l'état des lieux, le bailleur peut demander au locataire un versement d'un dépôt de garantie.

Sortie

Quand le locataire doit partir, après l'état des lieux de sortie, le bailleur doit lui restituer le dépôt de garantie sous 30 jours. Dans le cas où certains frais sont à sa charge notamment lorsqu'il y a des dégradations, il a le droit de demander des justificatifs (factures) afin de vérifier que le bailleur n'abuse pas de la situation pour lui faire supporter des montants exorbitants.

Annulation de la réservation

Dans le cas d'une annulation d'une réservation avec versement d'un acompte, c'est à dire un paiement partiel effectué par le loueur lors de la conclusion du contrat, l'acompte est perdu. Le contrat une fois signé oblige les parties à l'exécuter, sauf s'ils acceptent d'y renoncer mutuellement. Ainsi, un locataire devra verser la totalité du loyer au bailleur, sauf si le loueur a pu le relouer à une autre personne ou s'il accepte de baisser la facture de la location.

Si l'annulation provient du propriétaire, le locataire pourra demander un dédommagement au propriétaire. Outre le remboursement de l'acompte, le locataire est en droit de réclamer une indemnisation d'un éventuel préjudice moral et/ou financier sauf cas de force majeure comme un incendie, dégâts des eaux ou autre qui empêche la location.

Assurer un logement en location saisonnière

Si l'assurance d'un logement en location saisonnière n'est pas obligatoire tant pour le propriétaire que pour le locataire, elle est fortement recommandée.

Le propriétaire peut néanmoins exiger du locataire une assurance, ou alors la prendre en charge lui-même via des garanties spéciales souscrites auprès de son assureur, que l'on appelle « garanties pour le compte de qui il voudra ».

Que faire en cas de litige ?

Le plus souvent, la voie amiable sera préférable car les contentieux s'étalent dans le temps et nécessitent la plupart du temps d'avancer les frais d'avocat. Notez cependant que pour les justiciables disposants de faibles revenus, il est possible de demander l'aide juridictionnelle.

Il est tout à fait possible pour le locataire d'annuler une réservation, avec les conséquences fixées par le contrat. Dans le cas contraire, il convient de distinguer les conséquences selon la nature juridique des avances octroyées

Ainsi, pour toute location saisonnière, que vous soyez bailleur, locataire ou encore un intermédiaire, il vaut mieux étudier sérieusement tous les éléments avant de vous lancer