

Les Locations saisonnières

Chaque année, à l'occasion des vacances, vous êtes nombreux à faire le choix de la location saisonnière. Ces locations présentent une particularité qui suffit à les distinguer de toute autre : le locataire accepte l'offre qui lui est faite sans visiter au préalable.

Sorte de location sur catalogue ou par correspondance, la formule rencontre un succès certain. Elle offre de multiples avantages et répond aux attentes de nombreux vacanciers. Elle n'est pas comparable à un hébergement hôtelier et elle constitue une alternative ; elle s'exerce dans un esprit totalement différent. A niveau de prix identique, elle offre davantage d'autonomie, de liberté et d'espace. On s'y sent chez soi.

Comment profiter de ces avantages tout en se protégeant d'une déception le jour de l'arrivée ? Il suffit d'un minimum de préparation : établir un contrat écrit accompagné d'un descriptif. De nombreux litiges pourraient être évités en procédant de la sorte. Trop de transactions se nouent sur de simples coups de fil.

Ces locations ne sont pas soumises à une réglementation précise et spécifique, et échappent également, pour l'essentiel, aux dispositions de la **loi du 6 juillet 1989** sur les baux d'habitation. Elles sont régies en premier lieu par le contrat lui-même, par quelques textes spécifiques et par le droit contractuel commun. Il convient alors de se familiariser avec quelques articles du Code civil.

LES PRINCIPES DE BASE

■ Qu'est-ce qu'une location saisonnière ?

Souvent considérée comme une variante de la location meublée, la location saisonnière s'en distingue cependant.

- Une location saisonnière n'est pas obligatoirement meublée, elle peut être louée vide. En pratique, cependant, les locaux sont meublés de façon systématique pour la commodité des locataires. Des locations saisonnières vides ne trouveraient pas aisément preneurs !

- Alors que les locations meublées ne comportent aucune limitation dans le temps, la location saisonnière est une location de courte durée.

La location saisonnière ne doit jamais excéder une saison, c'est-à-dire une période déterminée de l'année et assez courte pendant laquelle une localité considérée reçoit un afflux de résidents. Selon une réponse ministérielle, la location saisonnière est celle « *dont la durée n'excède pas celle d'une saison d'été ou d'hiver, c'est-à-dire trois mois* » (*Réponse ministérielle n° 39019 J. O. du 26 décembre 1983*). Cependant, contrairement à cette opinion, la durée de trois mois n'a pas été retenue par la jurisprudence ; elle n'est donc pas impérative.

Il a été décidé par exemple que dans une région touristique telle que la Côte d'Azur, des propriétaires peuvent consentir des locations à caractère saisonnier sur six mois, aussi bien pendant la saison estivale que pendant la saison hivernale (*Cour de cassation, 3^e chambre civile, 22 juillet 1987*).

La question se pose également de savoir si les locations vides faites à des étudiants pour l'année universitaire peuvent être considérées comme des locations saisonnières.

Un arrêt du 10 janvier 1986 de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence l'a admis à condition que la durée de la location ne dépasse pas celle d'une saison universitaire (de septembre-octobre à juin-juillet). Mais si l'étudiant conserve la jouissance des lieux pendant les vacances universitaires, la location sera automatiquement soumise à la **loi du 6 juillet 1989**. La durée du bail sera alors de trois ans.

■ Le changement d'usage des locaux d'habitation

Depuis la réforme de juin 2005 (ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005), vous devez solliciter une autorisation préalable si vous mettez en location meublée saisonnière ou location meublée à usage de résidence secondaire des logements jusque-là loués vides ou meublés à titre de résidence principale. Toutefois, cette demande d'autorisation du changement d'usage des locaux

ne s'impose qu'aux logements situés dans les villes de plus de 200 000 habitants, ou dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Certaines autres communes peuvent également être concernées sur avis du maire.

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée, après avis du maire et, à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire d'arrondissement, par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble.

Des arrêtés préfectoraux viennent progressivement préciser les modalités d'application de cette nouvelle législation.

A noter : concernant la ville de Paris, l'arrêté préfectoral n° 2005-335-4 (consultable sur le site Internet www.paris.pref.gouv.fr) a été pris le 1^{er} décembre 2005. Il ne traite pas directement du cas de la location saisonnière. Toutefois, l'autorisation du changement d'usage des locaux semble en principe subordonnée à une compensation physique, sauf pour les locaux situés en rez-de-chaussée. En d'autres termes, le demandeur devrait restituer à l'habitation une surface équivalente de locaux auparavant affectés à un autre usage.

Cependant, avant cette réforme, la procédure de demande de changement d'affectation qui s'imposait pour passer du vide au meublé était tombée en désuétude. Les bailleurs faisaient donc l'impasse sur cette obligation sans subir de sanction administrative. Toutefois, la réforme étant très récente, il est prudent de solliciter une autorisation ou du moins de consulter les services compétents si vous envisagez de louer en saisonnier dans les zones concernées. En effet, il est encore trop tôt pour dire que l'indulgence passée restera la règle.

A noter : l'usage d'habitation est appréciée par référence à la situation de fait au 1^{er} janvier 1970.

■ Le dossier de diagnostic technique

Ce dossier doit être annexé au contrat de location saisonnière, que les locaux soient ou non classés et ce, en plusieurs étapes. Ainsi, l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que lors de la signature ou du renouvellement d'un contrat de location, le bailleur annexe au contrat un dossier de diagnostic technique qui comprend :

- depuis le printemps 2006 (entre le 1^{er} mai et le 1^{er} juillet 2006 selon les départements), un *état des risques naturels et technologiques* (articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement), datant de moins de six mois au jour de la signature du contrat de location, si le bien loué est situé dans un périmètre d'exposition aux risques technologiques ou dans une zone exposée à des risques naturels prévisibles (feu de forêt, avalanche, mouvement de terrains, etc.) ou dans une zone de sismicité.

D'un point de vue pratique, vous devez tout d'abord vous renseigner auprès de votre commune pour savoir si vous êtes concerné. Si c'est le cas, un dossier communal est mis à votre disposition en mairie, sous-préfecture ou préfecture afin que vous puissiez le consulter et surtout établir, à partir des informations contenues dans ce dossier, l'état des risques. Sachez que cet état est matérialisé par un formulaire officiel que vous pouvez d'ores et déjà télécharger en ligne sur le site Internet www.prim.net.

Dernière précision : si l'état doit dater de moins de 6 mois au moment de la signature du contrat de location, il n'a pas à être mis à jour en cours de bail.

A noter : les préfectures vont progressivement mettre en place une information en ligne afin de faciliter les démarches des propriétaires.

Enfin, le bailleur est également tenu d'informer le locataire par écrit de tout sinistre ayant touché l'immeuble et donné lieu au versement d'une indemnité, depuis qu'il en est propriétaire, et ce suite à une catastrophe naturelle ou technologique.

Attention : si vous ne fournissez pas ces documents alors que vous êtes concerné, la réglementation prévoit que le locataire peut demander la résolution du contrat de location ou bien une diminution du loyer.

- à compter du 1^{er} juillet 2007, un diagnostic de performance énergétique. Ce document comporte la quantité d'énergie « effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique » (article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation). Le locataire ne peut pas se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic qui n'a qu'une valeur informative.

- à compter du 12 août 2008, un constat de risque d'exposition au plomb (prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du Code de la santé publique).

Rappelons que tous les bailleurs du parc privé ou social (locations vides, meublées, saisonnières ou à titre de logement de fonction) sont concernés par le dossier de diagnostic technique.

■ Locaux classés

La catégorie location saisonnière se divise elle-même en plusieurs sous-catégories.

■ Les meublés de tourisme

Un particulier qui désire mettre en location, à l'occasion des vacances, un logement qu'il détient dans une station touristique peut obtenir son classement. Il figurera alors sur la liste des meublés de tourisme. Un arrêté du 1^{er} avril 1997 a modifié l'arrêté du 28 décembre 1976 instituant la répartition catégorielle des meublés de tourisme et des gîtes de France afin de clarifier les règles de classement des meublés et de garantir au consommateur une meilleure qualité de produit. Un arrêté du 8 janvier 1993 était déjà venu renforcer les normes de classement et modifier la procédure de classement.

Les meublés de tourisme sont définis comme des « *villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* » (article 1 de l'arrêté du 8 janvier 1993, modifiant l'arrêté du 28 décembre 1976).

Intérêt du classement

Si vous êtes locataire, vous avez la garantie d'être à l'abri de surprises désagréables quant à l'état du logement loué et au bon fonctionnement des équipements.

Si vous êtes propriétaire, votre souci de gestion de la qualité permet de prévenir d'éventuels litiges ; vous serez ainsi mieux armé en cas de recours intentés à tort ou à raison. Contrairement aux idées reçues, le classement « meublé de tourisme » n'est pas l'apanage de loueurs professionnels, il est aussi bien destiné à des particuliers.

Cela nécessite un bouleversement des habitudes et des mentalités puisque selon une réponse ministérielle, « 80 % des locations saisonnières s'effectuent en dehors de tout circuit organisé ».

Normes

Tous les locaux labellisés meublés de tourisme doivent répondre aux conditions minimales de confort et d'habitabilité fixées par le [décret du 6 mars 1987](#). En outre, ils sont situés hors des zones de nuisances, routes à grande circulation, voies ferrées, aéroports, etc.

Ils sont répartis en cinq catégories selon leur confort. Pour gagner ses étoiles ou épis, le logement doit satisfaire à certaines exigences supplémentaires : le mobilier sera en harmonie avec l'ensemble du logement, dont l'équipement électroménager sera de plus en plus complet au fur et à mesure que l'on monte dans l'échelle des catégories. Par ailleurs, les installations destinées aux loisirs seront présentes dans les résidences de bon niveau.

La procédure de classement

L'arrêté du 8 janvier 1993 a renforcé l'efficacité du contrôle des hébergements touristiques en faisant intervenir les maires au lieu de la Commission départementale d'action touristique (CDAT). Pour obtenir le classement, le loueur d'un meublé doit déposer au secrétariat de la mairie de la commune où est situé le meublé une déclaration conforme au modèle établi par l'arrêté de 1993, dans laquelle il justifie que le meublé respecte le niveau des prestations prévues dans sa catégorie.

Le loueur s'engage à louer selon un prix fixé à la semaine pour une durée de six mois au maximum. Il doit justifier que le local respecte les normes de confort prévues pour la catégorie à laquelle appartient le local. Il prend l'engagement de se soumettre éventuellement à une visite des locaux effectuée par les agents habilités à cet effet par la Commission départementale de l'action touristique.

Il doit joindre à cette déclaration un état descriptif du meublé et de ses conditions de location.

Il reçoit en retour un numéro d'identification délivré par le maire. Ce dernier transmet au moins une fois par an la liste des meublés de sa commune susceptibles de faire l'objet d'un classement au préfet du département. La décision de classement est prise par arrêté du préfet après consultation de la Commission départementale d'action touristique et visite éventuelle des locaux par les personnes habilitées.

Recours en cas de litige

En cas de litige portant sur le non-respect des normes de confort, le locataire peut s'adresser au

préfet par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de huit jours à partir du début de la location.

Ce dernier peut faire effectuer une visite des locaux par des personnes habilitées.

Le préfet peut, après avis de la CDAT, prononcer le déclassement dans une catégorie inférieure ou radier le meublé de la liste des meublés classés.

■ **Les gîtes de France**

Il s'agit de locaux meublés appartenant à des agriculteurs ou à des propriétaires ruraux qui adhèrent à la Fédération nationale des gîtes de France (FNGF).

Un particulier disposant d'une résidence secondaire ne pourrait envisager d'y créer un gîte.

Les locaux doivent répondre aux normes de confort établies par la charte des gîtes de France (élaborée par la FNGF) et être loués pendant au moins trois mois par an aux périodes de congés scolaires. Les gîtes de France sont classés par catégories définies par l'arrêté du 28 décembre 1976. La grille de classement établit quatre niveaux de confort représentés par des épis.

Le classement ainsi que tous les litiges et sanctions relèvent de la compétence des relais départementaux des gîtes de France.

■ **Locaux non classés**

■ **Locaux loués par des particuliers**

Les particuliers sont assez réticents à faire classer les locaux meublés qu'ils donnent en location saisonnière en meublés de tourisme. Nombre de particuliers ne souhaitent pas se plier aux exigences de l'arrêté du 28 décembre 1976 (respect des normes de confort, contrôle en cas de litige). Par ailleurs, aucune incitation fiscale n'est prévue pour encourager les classements.

■ **Chambres d'hôtes**

Ce sont des chambres aménagées et équipées en vue d'accueillir des touristes et de leur offrir le coucher et le petit déjeuner.

Les propriétaires peuvent adhérer à la charte élaborée par la Fédération nationale des gîtes de France chambres d'hôtes.

Certains aménagements de confort et certaines conditions d'accueil doivent être respectés.

RESERVER UNE LOCATION SAISONNIERE

Votre toute première démarche consistera à vous plonger dans les petites annonces qui proposent les logements les plus divers, allant du studio à la vaste villa. Vous vous intéresserez donc aux propositions qui sont bien conformes à vos attentes, compte tenu du nombre de personnes à loger, de la composition des équipements et de la proximité des commodités ou des lieux de loisirs.

Si vous possédez un logement que vous vous apprêtez à louer, veillez, dans votre annonce, à bien indiquer les caractéristiques essentielles de votre bien, telles que sa situation la plus exacte possible, sa capacité d'hébergement maximale et les principaux équipements dont il est doté, sans oublier les conditions de prix et les périodes proposées à la location.

N'oubliez pas d'indiquer l'un des attraits qui vous paraît le plus déterminant pour la villégiature que vous proposez et qui pourra être la vue directe sur la mer, le panorama ou bien encore la proximité de lieux réputés pour leur intérêt touristique.

Vous éviterez tout adjectif tel que superbe, luxueux ou somptueux, propriété de caractère car ces précisions, somme toute subjectives, risquent par la suite de susciter des discussions, sinon des contestations de la part des futurs locataires. Il est donc préférable d'indiquer le caractère le plus significatif de votre bien et éventuellement de compléter votre description en faisant état d'un équipement haut de gamme ou de qualité.

Enfin, vous vous efforcerez d'employer des mots de langue française, l'article 2 de la loi du 4 août 1994 étant entré en application le 5 mars 1995 (décret n° 95-240 du 3 mars 1995). Il est ainsi suggéré de remplacer les termes *kitchenette* par cuisinette, *dressing* par vestiaire ou bien encore *living* par séjour.

■ **Un descriptif avant tout versement**

Dès que vous avez sélectionné le lieu de vacances qui vous fait déjà rêver, retombez rapidement sur terre en demandant au propriétaire un descriptif écrit du logement, éventuellement accompagné de photos.

Ce n'est qu'après réception de cet envoi que vous verserez les sommes demandées par le propriétaire pour concrétiser votre réservation.

Depuis 1967, un modèle préétabli est proposé à tous les propriétaires qui louent en saisonnier ([arrêté n° 25-305 du 16 mai 1967](#)). Il permet de répondre ainsi à toutes les questions qu'un locataire pourrait se poser car il traite aussi bien du type de construction, de la situation du bien que de la description intérieure du logement. Ainsi, pour chaque pièce, on précise son état général et son équipement. Quant aux conditions de la location, elles font l'objet d'une clause spéciale qui rappelle le montant du loyer, la période de location en précisant les dates et horaires de départ et d'arrivée. Ces dernières indications sont loin d'être superflues car de nombreux désaccords peuvent naître d'une absence de précision à laquelle il est difficile de remédier par la suite.

Même si vous ne respectez pas à la lettre le modèle de descriptif, ne faites pas l'impasse sur cette formalité car c'est l'une des conditions essentielles au bon déroulement de la location.

Les propriétaires qui louent un logement équipé d'une piscine privée enterrée et non close ont désormais l'obligation d'installer un dispositif de sécurité (*voir chapitre : Obligation du bailleur - Pendant la location*). Il convient par conséquent de préciser, dans le descriptif, la nature du dispositif de sécurité installé.

Ne vous avisez pas, lors de l'élaboration de ce document, de donner des informations qui ne seraient pas conformes au logement loué car vous seriez susceptible d'être condamné à une amende de 3 750 € ([décret n° 67-128 du 14 février 1967](#)).

Si vous avez effectivement loué un logement qui ne correspondait pas aux informations que l'on vous avait fournies, vous saisirez la Commission départementale d'action touristique qui proposera un règlement amiable. A défaut, vous pourrez porter plainte et écrire à la Direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DDCCRF).

Bon à savoir : pour une information complète du locataire, indiquez les distances moyennes qui séparent le logement loué des lieux de loisirs et des équipements divers.

■ Arrhes ou acompte ?

Vous joindrez à votre envoi un courrier d'accompagnement dans lequel vous demanderez alors au candidat locataire de vous envoyer un chèque de réservation qui est en pratique égal à 25 % du montant total de la location. Cette limite, qui s'impose aux professionnels en vertu de l'article 68 du décret du 20 juillet 1972, ne s'applique pas aux particuliers qui louent en saisonnier ; toutefois, l'usage est de prévoir la même modalité.

Éventuellement, vous pourrez demander un montant plus élevé si la réservation s'effectue seulement quelques semaines avant la location.

Dans tous les cas, vous indiquerez toujours le sort des sommes versées en cas de désistement.

À réception du descriptif, le locataire vous adressera un chèque de réservation avec une lettre d'accompagnement concrétisant son engagement.

Lettre de réservation envoyée par le locataire

Madame, Monsieur,

Je fais suite par la présente à votre courrier en date du J'ai pris note des conditions de la location et du descriptif du logement.

Aussi, je vous confirme mon intention de louer votre logement situé

..... (indiquer l'adresse exacte) pour la période du au, pour le prix de euros comprenant le loyer et les charges forfaitaires (y compris la taxe de séjour pour personnes).

Vous trouverez ci-joint un chèque d'un montant de euros, représentant 25 % du prix de la location et versé à titre d'arrhes. Le solde du loyer vous sera remis, ainsi qu'un chèque de caution d'un montant de euros, lors de la remise des clés.

Nous reprendrons contact avec vous une semaine avant le début de la location afin de convenir d'un rendez-vous pour notre arrivée, étant entendu que le logement n'est disponible qu'à partir de midi.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, nous vous prions de croire,

Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Il y a des termes que l'on entend souvent sans pouvoir en connaître la signification exacte. Il en est ainsi des arrhes qui représentent une somme d'argent versée au moment d'une commande ou d'une réservation. Celle-ci s'impute sur le prix prévu lorsque le réservataire confirme son choix ou bien elle est perdue s'il change d'avis. On étend ainsi en pratique les dispositions de l'[article 1590 du Code civil](#) qui précise le sort des arrhes en cas de vente.

Il est également indiqué que le vendeur devra reverser le double de ce qu'il a perçu si c'est lui qui se désiste.

Quant aux acomptes, ils constituent le premier versement d'une prestation ou d'un achat et, contrairement aux arrhes, ils ne représentent pas en principe un dédit au profit de celui qui a proposé une vente ou une location. Aussi, en versant une somme qualifiée d'acompte, vous vous engagez définitivement sans pouvoir vous désister car le propriétaire pourrait vous contraindre à payer le solde du prix, même si vous ne désirez plus louer le logement.

Chacun devra donc veiller attentivement à la qualification des sommes versées à l'occasion d'une réservation.

Si vous proposez une location plusieurs mois avant la période de vacances, prévoyez que les arrhes versées seront perdues. Toutefois, si les locataires se désistent peu de temps après avoir réservé une location prenant effet plusieurs mois plus tard, vous pourrez éventuellement les rembourser (déduction faite des frais d'annonces) si vous trouvez rapidement des locataires.

Il n'existe donc pas de délai de rétractation légal si bien qu'il dépend de la seule volonté du propriétaire de convenir d'un remboursement après un désistement.

Bon à savoir : prévoyez que les arrhes se transformeront en acompte si le désistement intervient moins d'un mois (trois semaines dans les contrats édités par De Particulier à Particulier) avant le début de la location. Dans cette dernière hypothèse, vous pourrez demander l'intégralité du loyer aux locataires qui ne donnent pas suite à la location à condition d'avoir prévu cette disposition dans le contrat.

La réservation ne saurait être parfaite et définitive sans l'établissement d'un contrat écrit qui doit contenir un certain nombre de clauses permettant à chacun de vous de connaître exactement l'étendue de ses engagements et de ses droits.

LE CONTRAT DE LOCATION

Si le descriptif est obligatoire, il n'en est pas de même pour le contrat et l'on pourrait donc se contenter d'un simple échange de courriers pour concrétiser la location. Toutefois, l'article L. 324-2 du Code du tourisme énonce que le contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite. C'est enfin le seul moyen qui vous permettra de vous défendre si un différend survient : rédiger un véritable contrat doit donc être systématique.

Si la liberté de rédaction est relativement importante, on s'attachera néanmoins à éviter toutes clauses qui seraient de nature à restreindre trop fortement les droits de l'une ou l'autre des parties. Par exemple, le fait d'empêcher le locataire d'obtenir réparation du préjudice qu'il subit en cas de modification unilatérale du contrat effectuée par le bailleur ne serait pas conforme aux recommandations de la Commission des clauses abusives.

Nous n'insisterons pas sur l'intérêt évident de la première clause relative à l'identité des parties. Elle doit être impérativement complétée en indiquant les noms et adresses habituelles du locataire et du bailleur. Ces précisions seront fort utiles pour toute correspondance ultérieure.

■ **Le loyer et ses accessoires**

■ **Le prix**

Le prix est défini librement car aucun texte n'en régit la fixation. Professionnel ou non, vous n'avez donc pas de contraintes pour déterminer le tarif de votre location saisonnière.

Vous pourrez toutefois prendre contact avec le syndicat d'initiative le plus proche de votre logement pour connaître la fourchette des prix pratiqués compte tenu des prestations proposées.

■ **Les charges**

Au loyer proprement dit s'ajoutent les charges liées à l'entretien de l'appartement ou de la maison que vous louez. Vous avez alors le choix de les inclure globalement dans le prix que vous indiquez dans votre annonce ou de fixer une provision que vous réajusterez en fonction des dépenses réelles. Autre variante, vous pouvez évaluer une partie forfaitaire avec le loyer et le

montant restant sera acquitté après justificatifs de consommation tels que l'eau chaude et froide ou bien encore le téléphone et la taxe de séjour.

Pour ce type de location, il est toutefois plus simple de fixer un montant forfaitaire définitif qui comprend un prorata de charges en fonction de la période de location. Ce montant pourra donc être plus élevé l'hiver que l'été en raison de la consommation de chauffage. Vous y incluez les dépenses d'entretien et de gardiennage ainsi que les taxes qui sont habituellement acquittées par les locataires (*voir la fiscalité des locations saisonnières*).

■ Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie peut être exigé lors de l'entrée dans les lieux avec le solde du loyer afin de garantir le propriétaire contre d'éventuels dégâts qui pourraient être constatés à la fin de la période de location. Vous le chiffrerez en fonction de l'importance et de la qualité des prestations que vous fournirez dans votre location. Généralement, il est fixé entre 20 et 30 % du loyer mais la loi ne prévoit pas de limite spécifique.

Le contrat devra donc reproduire son montant ainsi que les modalités de remboursement. Par exemple, vous indiquerez que le dépôt de garantie sera remis après l'état des lieux de sortie constatant que tous les meubles et équipements sont présents et en bon état. En pratique, il est remis immédiatement si l'état des lieux ne constate aucun problème. Vous pourrez préciser aussi que la restitution aura lieu dans un délai de dix jours après le départ.

Bon à savoir : aucune loi n'interdit au propriétaire de demander à son locataire le versement de la totalité du loyer avant l'entrée dans les lieux. Toutefois, il est d'usage d'exiger seulement des arrhes au moment de la réservation et de demander le paiement du solde à la remise des clés.

■ La durée de la location

Les locations saisonnières, conclues la plupart du temps pendant les périodes de vacances, n'excèdent pas en principe la durée d'une saison (*voir la définition de la location saisonnière page 4*).

Vous avez toute latitude pour déterminer la durée de la location qui pourra être proposée à la semaine, à la quinzaine ou au mois selon le degré de souplesse que vous désirez offrir à votre locataire.

Au nombre exact de semaines louées, il convient d'ajouter la tranche horaire de départ et d'arrivée en demandant au locataire de vous confirmer celle-ci quelques jours avant.

Par prudence, il est nécessaire de compléter cette clause par une interdiction de reconduire l'engagement de location sans l'accord préalable et écrit du propriétaire.

Bon à savoir : si vous craignez que le locataire ne libère pas les lieux dans les délais qui lui sont impartis, vous pouvez prévoir qu'il sera tenu de payer une indemnité par heure de retard.

■ L'assurance du logement

Contrairement à la location vide, le locataire n'est pas obligé de s'assurer. Toutefois, il est responsable pendant toute la durée de la location des dégradations et pertes qui sont survenues à la suite d'un incendie ([article 1732 du Code civil](#)). Il est donc important de régler le problème de l'assurance dès l'établissement du contrat et de choisir l'option qui vous convient le mieux parmi les trois solutions suivantes :

- le propriétaire se charge d'assurer le logement pour le compte de tous les locataires successifs.

En accord avec son assureur, il souscrit une assurance « *pour le compte de qui il appartiendra* » avec abandon de recours, autrement dit le propriétaire renonce à réagir ensuite contre son locataire. Ce dernier est ainsi couvert pour tous les dommages causés au logement ou aux personnes, qu'il s'agisse des voisins ou des tiers ;

- si le propriétaire ne désire pas se charger des problèmes d'assurance, le contrat doit alors préciser que le locataire est tenu de s'assurer. Aucune démarche particulière n'est à effectuer lorsque l'assurance multirisque habitation pour la résidence principale du locataire comprend une garantie « *villégiature* ». Si la propriété louée est de grande valeur par rapport à celle que vous occupez, veillez à le faire préciser à votre assureur afin de modifier les conditions d'assurance ;

- lorsque l'assurance du logement principal ne comprend pas une telle clause et que le propriétaire ne s'est pas chargé d'assurer le logement de vacances, il faudra souscrire une assurance spéciale pour la période louée.

La solution la plus simple reste la première (assurance du propriétaire) car elle évite toute vérification auprès du locataire et vous êtes donc certain d'être garanti. En ce qui concerne le coût de l'assurance, vous le répercuterez sur le prix de la location.

■ La désignation du logement

Sans reprendre les détails du descriptif, le contrat doit mentionner les caractéristiques du logement loué. Chaque catégorie doit être définie par sa composition : le type de logement (maison ou appartement) et le nombre de pièces doivent figurer clairement dans le bail. Lorsque vous décrivez le bien à louer, n'utilisez pas le terme « villa » s'il s'agit d'un simple bungalow ou d'un appartement de plain-pied situé dans une copropriété horizontale.

La description sera complétée par la présence d'annexes et, le cas échéant, par les équipements privatifs et communs qui seront à la disposition du locataire pendant la période de location. Les propriétaires de piscines privées, enterrées et non closes, ayant désormais l'obligation d'installer un dispositif de sécurité normalisé, il convient de rappeler dans le contrat le dispositif dont est équipé la piscine (*voir cette nouvelle obligation concernant les dispositifs de sécurité des piscines dans le chapitre : Obligations du bailleur – Pendant la location*).

Si le logement que vous louez est situé sur un terrain commun à d'autres maisons, mentionnez-le et précisez aussi que le locataire devra partager avec d'autres les installations de loisirs telles qu'un court de tennis ou une piscine afin de ne pas créer de confusion entre les équipements strictement privatifs et les autres. Vous éviterez ainsi de fâcheux malentendus...

Quant aux pièces du logement, elles ne sont considérées comme telles qu'à partir du moment où la pièce principale atteint au moins neuf mètres carrés et les autres sept mètres carrés. Si vous mettez en location un studio doté d'une cabine, vous ne pourrez pas énumérer deux pièces dans votre désignation (et dans votre annonce), quand bien même ladite cabine comporterait une ouverture sur l'extérieur.

■ Les autres indications utiles

■ Le nombre de personnes

Afin de limiter tout abus de la part des futurs locataires tentés d'héberger de nombreux amis, il est important d'indiquer le nombre maximal de personnes autorisées dans les lieux.

■ Les animaux

Vous ne pouvez légalement interdire au locataire d'introduire des animaux familiers dans le logement que vous louez, contrairement à ce que l'on trouve dans certains contrats (*article 10 de la loi du 9 juillet 1970*). Néanmoins, vous préciserez que les locataires seront pleinement responsables des troubles causés par leurs chiens ou chats.

■ Les prestations en sus du loyer

Si le locataire est tenu d'entretenir le logement (*voir le chapitre Pendant la location*), vous pouvez toutefois prévoir dès le départ que le nettoyage sera effectué par un personnel d'entretien et que le coût sera supporté par le locataire. Vous en indiquerez alors le montant sur le contrat. A défaut, le locataire serait en droit de refuser le paiement.

■ La remise des clés

Si le propriétaire n'est pas sur place, il veillera dans le bail à indiquer toute mention utile concernant l'identité de la personne chargée de remettre les clés et d'effectuer l'état des lieux.

PENDANT LA LOCATION

■ L'entrée dans les lieux

L'entrée dans les lieux du locataire est une étape importante ; elle voit converger plusieurs opérations : remise des clés, rédaction de l'état des lieux et paiement du solde du loyer.

- Il est indispensable d'établir un **état des lieux** et un **inventaire** lors de la remise des clés ainsi qu'à leur restitution. Ils doivent être aussi complets et détaillés que possible et signés par les deux parties. Ils recensent l'ensemble des équipements et leur état. L'établissement de ces documents permet de s'assurer de la conformité du logement, de son environnement et de ses équipements avec le descriptif. Dans le cas contraire, des réserves sont consignées. A l'opposé, s'il n'a pas été procédé à l'état des lieux et si un litige survient, il sera plus difficile pour le locataire d'exercer un recours. Présumé avoir reçu les locaux en bon état, il devra apporter la preuve du mauvais état du logement (témoignage, photo, constat d'huissier...).

- Le **dépôt de garantie** est versé contre un reçu au moment de l'entrée dans les lieux (il sera restitué de préférence immédiatement en fin de séjour ou au plus tard dans les dix jours suivant la remise des clés).

Comme dans toute location, bailleur et locataire s'engagent à respecter des devoirs réciproques. Ces obligations sont prévues par les [articles 1719 à 1735 du Code civil](#).

■ Obligations du bailleur

- Il est obligé de délivrer au preneur la chose louée en bon état de réparations de toute espèce ([article 1720 du Code civil](#)). Le local doit être conforme à l'état descriptif et à l'inventaire. La prise de possession des lieux par le locataire sans contestation de sa part ne constitue pas une acceptation des locaux en l'état et ne l'empêche aucunement d'exercer ses recours, en écrivant rapidement par lettre recommandée au propriétaire pour lui faire part des problèmes constatés.
- Il est obligé d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat. Le bailleur est donc tenu d'effectuer pendant la durée du contrat toutes les réparations autres que locatives (entretien courant et menues réparations).
- Il doit garantir au locataire une jouissance paisible pendant la durée du bail en s'abstenant de tout fait susceptible de troubler cette jouissance. Par ailleurs, il garantit le locataire des troubles causés par des tiers au contrat (si votre voisin entreprend des travaux de construction ou de démolition, il sera prudent de s'abstenir de mettre en location).
- Il est tenu de le garantir contre tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage ([article 1721 du Code civil](#)).

Le bailleur doit garantir le locataire des troubles survenant pendant la location. Les exemples sont sur ce point abondants : les installations électriques ou équipements électroménagers défectueux devront être réparés, l'humidité excessive devra être supprimée au moyen de procédés adaptés et la présence d'insectes sera éliminée par des produits efficaces.

En cours de location, le bailleur s'interdit de modifier la forme des lieux loués, de diminuer ou supprimer unilatéralement les services prévus.

- Il doit restituer la caution en fin de location.

■ Dispositif de sécurité des piscines

La loi du 3 janvier 2003 (*JO* du 4 janvier 2003), qui impose un dispositif de sécurité normalisé pour les piscines, est entrée en application le 1^{er} janvier 2004 avec la publication de son décret du 31 décembre 2003 (*JO* du 1^{er} janvier 2004). Cette loi a pour objectif de réduire le nombre de noyades dans les piscines privées, en particulier les noyades de jeunes enfants. Sont concernées par cette loi les piscines privées enterrées (ou semi-enterrées) non closes. Attention, toutefois, si la piscine fait partie d'une résidence en copropriété, dès lors qu'un logement fait l'objet d'une location saisonnière, l'installation d'un tel dispositif s'impose. Il appartient alors à l'assemblée générale de décider du modèle à installer.

En revanche, votre piscine n'est pas concernée si elle est posée sur le sol, gonflable ou démontable, ou si elle est située à l'intérieur d'un bâtiment. Une particularité pour les locations saisonnières, l'obligation d'installer un dispositif de sécurité pour ces piscines, initialement prévue au 1^{er} janvier 2004, a été fixée au 1^{er} mai 2004 (loi du 2 janvier 2004).

Par conséquent, les piscines construites depuis le 1^{er} janvier 2004 doivent être équipées de ce dispositif par leur propriétaire avant la première mise en eau. Celles installées avant le 1^{er} janvier 2004 doivent l'être depuis le 1^{er} mai 2004.

Les normes à respecter :

La piscine doit être équipée d'un dispositif de sécurité choisi parmi les quatre proposés : barrières de protection, système d'alarme sonore, couverture de sécurité ou abris clos de piscine.

Le décret initial d'application de la loi (*décret du 31 décembre 2003*) fixait les normes auxquelles devaient répondre les dispositifs de sécurité. Ce texte est modifié par le décret du 7 juin 2004 (*JO* du 8 juin). Ce nouveau décret fixe les exigences de sécurité auxquelles doivent satisfaire les quatre types de dispositifs. Ainsi, pour que votre système de sécurité soit aux normes, celui-ci doit permettre au minimum d'assurer la protection d'enfants de moins de cinq ans :

- 1) les barrières de protection doivent être réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de cinq ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions d'un enfant de moins de cinq ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure ;
- 2) les couvertures doivent être réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de cinq ans, à résister au franchissement d'une personne adulte et à ne pas provoquer de blessure ;
- 3) les abris doivent être réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de

blesse et être tels que, lorsqu'il est fermé, le bassin de la piscine est inaccessible aux enfants de moins de cinq ans ;

4) les alarmes doivent être réalisées, construites ou installées de sorte que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne puissent pas être utilisées par des enfants de moins de cinq ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement par un enfant de moins de cinq ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène. Ils ne doivent pas se déclencher de façon intempestive.

Afin de vous assurer que les dispositifs et matériels que vous souhaitez installer respectent bien ces exigences, il vous suffit de vérifier qu'ils sont conformes aux normes françaises homologuées en vigueur et définies par l'Association française de normalisation (Afnor). En effet, les dispositifs conformes aux normes françaises sont présumés satisfaire aux exigences de sécurité.

Les quatre dispositifs homologués ont été, dans un premier temps les suivants :

-barrières de protection et moyens d'accès au bassin (norme NF P 90-306) ;

-systèmes d'alarme (norme NF P 90-307) ;

-couvertures de sécurité et dispositifs d'accrochage (norme NF P 90-308) ;

-abris de piscine (norme NF P 90-309).

A noter : en raison des évolutions et améliorations techniques, des amendements aux normes font fréquemment l'objet d'avis d'homologation publiés au Journal officiel ; les sigles qui sont attachés à chaque dispositif peuvent alors s'en trouver modifiés. Il est donc fortement recommandé de se renseigner, notamment auprès de l'Afnor (11, rue Francis de Pressensé 93571 La Plaine Saint-Denis Cedex Tél. : 01 41 62 80 00 www.afnor.fr) pour connaître les dernières normes en vigueur au moment où l'on sécurise sa piscine.

Pour les propriétaires de piscines qui disposaient déjà d'un système de sécurité, ou qui l'ont installé alors que sont intervenus les différents textes relatifs à la sécurité, comment savoir si le dispositif choisi est aux normes ?

Si votre dispositif anti-noyade date d'avant décembre 2003, il vous faut alors prouver que votre installation offre les mêmes garanties de sécurité que celles définies par le décret de juin 2004 (voir ci-dessus : *les normes à respecter*). Il est nécessaire pour cela de solliciter l'avis d'un professionnel qui vérifiera votre installation et vous remettra une attestation de bonne conformité aux prescriptions réglementaires, le cas échéant.

Si vous aviez déjà équipé votre piscine, avant mai 2004, d'un dispositif conforme aux normes Afnor de décembre 2003, vous pouvez le conserver. L'installateur doit vous avoir remis une attestation.

Afin d'être certain que votre dispositif répond aux critères de sécurité, vous avez intérêt à équiper votre piscine d'un matériel certifié Afnor.

Le propriétaire peut également, sous sa propre responsabilité, attester de cette conformité par un document accompagné des justificatifs techniques utiles. Il va sans dire que cela ne sera pas aisé à établir par un non-professionnel. De plus, les sanctions pouvant être très lourdes pour le propriétaire, il est vivement conseillé de vous faire remettre un document attestant que l'installation est conforme aux nouvelles prescriptions réglementaires, par un fabricant, un vendeur, un installateur ou un contrôleur technique.

Les modèles de ces attestations de conformité sont reproduits en annexe.

Attention ! Si ces dispositions ne sont pas respectées, vous encourez une peine d'amende de 45 000 €.

■ Le locataire

- Selon l'[article 1728 du Code civil](#), le locataire doit utiliser la chose louée en « bon père de famille », c'est-à-dire sans commettre d'abus.

Il peut posséder un animal familier, sous réserve qu'il ne fasse pas de dégâts et ne trouble pas la jouissance des voisins.

- Le locataire est responsable des dégradations et pertes survenues pendant le cours du bail par sa faute.

Le locataire doit donc, pour se dégager de l'obligation qui pèse sur lui, démontrer qu'il n'a pas commis de faute.

En outre, les contrats contiennent souvent une clause stipulant que le preneur ne répond pas des dégradations et des pertes occasionnées par un événement constitutif de force majeure.

La force majeure est définie comme un événement imprévisible, irrésistible, totalement étranger à la personne du locataire et contre lequel son intelligence et sa volonté ne peuvent rien : tremblements de terre, cyclones, inondations et chutes de neige abondantes et inhabituelles.

Il convient de mentionner que le législateur a mis en place un système d'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Aux termes du décret du 2 août 1985, les contrats d'assurance multirisque garantissent automatiquement les effets des catastrophes naturelles.

- Le locataire doit respecter la destination des lieux.

Il s'interdit en particulier toute activité professionnelle quelle qu'elle soit.

- Il est obligé de payer le prix du bail aux termes convenus. Il doit également supporter les réparations locatives ou de menu entretien sauf lorsqu'elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

La vétusté est définie comme l'usure résultant de l'usage prolongé des lieux sans aggravation de cette usure par le fait du locataire.

Le locataire ne sera pas tenu au paiement de ces réparations si une clause du bail prévoit que ces réparations sont à la charge du bailleur ou si la réparation est due à un vice de construction, une malfaçon ou à la mauvaise qualité des équipements faisant partie de la location.

- Le locataire répond en outre de l'incendie des locaux loués (articles 1733 et 1734 du Code civil) à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit (cause indéterminée), force majeure, vice de construction ou qu'il a été communiqué par une maison voisine. Le locataire doit donc vérifier que sa responsabilité est couverte par une assurance couvrant les risques locatifs.

- Il doit libérer les lieux le dernier jour de la location et les restituer dans l'état dans lequel il les a pris.

QUE FAIRE EN CAS DE PROBLEME ?

Nous abordons ici différentes situations auxquelles vous pouvez être confronté lors d'une location saisonnière, que vous soyez propriétaire ou locataire. Nous vous indiquons pour chacune d'elles comment procéder pour aboutir rapidement à une solution. Très souvent en effet, de petits problèmes ne se règlent pas, faute pour l'une ou l'autre des parties d'avoir effectué la bonne démarche ou d'avoir accepté un accord amiable tout à fait convenable.

Les deux principales causes de désagrément sont les désistements et le défaut de conformité des locaux loués.

Se pose également le problème de la restitution (ou non) du dépôt de garantie ou de la dégradation des locaux par le locataire.

Quel est le tribunal compétent ?

En cas de litige, vous devez saisir le tribunal d'instance du lieu de situation du logement loué. Il est compétent pour tous les litiges relatifs à la location, et ce quel que soit le montant du litige. Le recours à un avocat n'est donc pas nécessaire. Rien ne vous empêche cependant de vous faire représenter par un avocat, notamment si vous ne pouvez vous déplacer compte tenu de l'éloignement du bien loué. Mais vous pouvez aussi mandater une tierce personne (parent, ami...).

Remarque : toutes les mises en demeure et significations devront être adressées au domicile du locataire ou du propriétaire stipulé sur le contrat dans la clause d'élection de domicile.

■ Le désistement

Lettre de désistement envoyée par le locataire

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du, nous avons réservé la location de votre logement sis à (indiquez l'adresse exacte) pour la période du au Nous vous avons versé à ce titre un chèque d'arrhes d'un montant de euros .

Malheureusement, de graves problèmes familiaux nous obligent à annuler notre réservation.

Compte tenu de la date de notre désistement qui vous laisse un délai important jusqu'à la date de location (2 mois), il vous est sans doute possible de retrouver un autre locataire. Dans cette hypothèse, nous vous serions reconnaissants de bien

vouloir nous restituer nos arrhes, déduction faite bien sûr des frais engagés pour retrouver de nouveaux locataires.

Comptant sur votre compréhension, nous vous remercions de nous faire savoir si vous consentez à un tel arrangement.

Restant à votre disposition pour en discuter, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à notre considération distinguée.

Locataire, vous vous désistez deux mois avant le début de la location.

Si vous avez versé des arrhes, celles-ci sont perdues. Le propriétaire est tout à fait en droit de les conserver. Cela compense le préjudice qu'il subit puisqu'il doit retrouver un autre locataire et qu'il risque de perdre une partie du loyer.

Si la somme versée a été qualifiée d'acompte au moment de la réservation, vous ne pouvez pas en principe vous désister. Cela signifie que non seulement vous perdez la somme versée mais que vous devez, de plus, payer le montant total du loyer. Comme vous le voyez, il est préférable de mentionner très clairement que la somme versée pour la réservation constitue des arrhes.

Remarque : certains contrats stipulent que si l'annulation survient suffisamment longtemps à l'avance et que le logement est reloué, le propriétaire rembourse au locataire la somme versée pour la réservation, déduction faite des frais qu'il a dû engager pour relouer.

Locataire, vous vous désistez une semaine avant le début de la location.

Nos contrats de location saisonnière prévoient que trois semaines avant le début de la location, les arrhes se transforment en acompte. Aussi, si vous annulez une semaine avant, vous devez régler l'intégralité du loyer. Au mieux, vous pouvez négocier le remboursement du loyer si le propriétaire parvient à relouer, déduction faite du loyer pour le temps de location perdu et des frais engagés pour relouer. Le propriétaire cependant n'est pas tenu d'accepter, sauf si une clause du contrat prévoit ce cas de figure. A défaut de clause et d'accord amiable, le propriétaire peut réclamer le montant du loyer devant le tribunal d'instance (*pour savoir comment saisir le tribunal, voir ci-dessous*).

Propriétaire, vous annulez la location.

En principe, vous ne pouvez pas annuler votre engagement. Toutefois, si certains impératifs vous y obligent, vous devez indemniser le locataire de la manière suivante :

Si le locataire a versé des arrhes, vous devrez lui restituer le double de cette somme ([article 1590 du Code civil applicable en cas de vente, mais étendu aux locations par la jurisprudence](#)).

S'il s'agissait d'acompte, la situation est plus difficile. Vous devez bien sûr restituer cet acompte au locataire mais également l'indemniser pour le préjudice subi. Tout dépend alors de la date de l'annulation. Si celle-ci intervient suffisamment longtemps à l'avance pour permettre au locataire de trouver une autre location, vous pouvez lui restituer le double de la somme versée. Si l'annulation est tardive en revanche, tentez de trouver un accord en tenant compte de la situation du locataire : vacances annulées, autre location mais plus chère ou beaucoup moins confortable, etc.

A défaut, le locataire saisira le tribunal d'instance. Le montant des dommages et intérêts sera alors fixé par le juge en fonction du préjudice subi.

Comment saisir le tribunal ?

Si le montant de votre demande est inférieur à 4000 €, vous saisissez le tribunal en adressant un courrier simple au greffe du tribunal ; vous exposerez dans ce courrier avec précision vos prétentions et les motifs de votre demande en y joignant les justificatifs.

Le greffe vous convoquera à l'audience ainsi que l'autre partie.

En revanche si votre demande dépasse 4000 €, vous devez vous adresser à un huissier (ou à un avocat si vous décidez d'y avoir recours) qui se chargera de toutes les formalités. Il délivrera une assignation à votre adversaire, quinze jours au moins avant la date de l'audience.

Attention : la procédure doit être contradictoire. Il en résulte que vous devez communiquer vos pièces, c'est-à-dire vos preuves et justificatifs, à votre adversaire avant l'audience.

■ Le défaut de conformité

Le logement ne correspond pas à la description faite par le propriétaire.

Exemples :

- Le descriptif précisait que la villa était équipée d'une piscine. Or celle-ci n'est pas privée mais commune à plusieurs villas.
- Selon la description du propriétaire, la plage était à 300 mètres. Elle est à plus de 2 kilomètres.
- Le descriptif mentionnait un jardin ; il n'y a qu'une courette pavée.
- La cuisine devait être équipée. Vous ne trouvez qu'un vieux réfrigérateur.

Dans tous ces cas, vous pouvez réagir. Il faut que le défaut de conformité soit réel et suffisamment important pour contester auprès du propriétaire. Par exemple, si la mer est à 500 mètres au lieu de 300 mètres, le défaut n'est pas assez tangible pour vous donner droit à une action.

Une solution amiable avec le propriétaire

C'est possible si le propriétaire est sur place pour la remise des clefs et le paiement du solde du prix. Vous pourrez ainsi tout de suite lui signaler le problème et négocier avec lui.

Soit vous décidez de rester moyennant une diminution du prix du loyer. L'accord écrit du propriétaire est alors plus prudent (en modifiant tout simplement le contrat).

Soit vous désirez annuler et obtenir le remboursement de la location et surtout de la somme versée pour la réservation. Si le propriétaire est d'accord, c'est un bon arrangement même si vous pensez que vous auriez pu avoir un dédommagement supplémentaire puisque vous êtes obligé de trouver une autre location. Cette solution amiable vous évite un recours judiciaire, et donc une perte de temps, d'argent et des tracasseries (n'oubliez pas que le tribunal compétent est celui du lieu de situation de l'immeuble et non de votre domicile).

Malgré le défaut de conformité, le propriétaire n'accepte pas. Bien souvent, c'est parce qu'il conteste la réalité ou l'importance de ce qui pour vous est déterminant. Il s'agit malheureusement souvent d'un problème d'appréciation. Autre situation : il n'est pas sur place, vous avez payé le loyer et vous ne pouvez pas le joindre pour une solution amiable.

Voici alors la marche à suivre :

Les premières démarches

Le premier réflexe du locataire est de se ménager des preuves de la non-conformité.

L'idéal est de faire établir un constat d'huissier, et sans délai, c'est-à-dire le jour même de votre arrivée. Un constat établi trois jours après le début de la location peut être contesté, principalement si le problème concerne l'intérieur du logement et les éléments d'équipement.

Il est vrai qu'il n'est pas toujours facile de faire intervenir sans délai un huissier, surtout un samedi (les locations étant souvent consenties à partir du samedi).

À défaut de constat d'huissier, prenez des photos ou des films et tentez de trouver des témoignages, ceux des voisins par exemple, afin de réunir le maximum de preuves.

Si l'on s'agit en revanche d'un problème de distance (par exemple, plage ou équipements plus éloignés qu'indiqués), la preuve peut en être apportée facilement avec un plan ou des dépliants sur la région. Elle est surtout difficilement contestable.

Les personnes ou organismes à contacter

Vous pouvez encore tenter une conciliation amiable en vous adressant à divers organismes.

Si l'on s'agit d'une location classée dans les meublés de tourisme, vous pouvez contacter le syndicat d'initiative ou l'office du tourisme qui vous a fourni la liste. Il est rare cependant que ces organismes interviennent directement.

Mieux vaut dans les huit jours qui suivent le début de la location saisir la Commission départementale d'action touristique qui siège à la préfecture en lui adressant une lettre recommandée avec accusé de réception. Le préfet peut alors faire contrôler les locaux loués par des personnes habilitées et, après avis de la commission, procéder au déclassement de la location dans une catégorie inférieure ou même radier le logement de la liste des meublés.

La commission s'efforce en outre d'aboutir à un arrangement amiable entre les parties.

Si l'on s'agit d'un gîte rural, adressez-vous au relais départemental des gîtes de France qui tentera d'obtenir un accord amiable. Il fera ensuite l'objet d'un contrôle et sera le cas échéant radié de la liste des gîtes.

Si vous avez loué un meublé non classé, vous pouvez vous adresser à la Direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes. Celle-ci exercera un contrôle et s'il y a lieu dressera un procès-verbal qu'elle transmettra au procureur de la République. Attention : cette démarche ne permet ni d'aboutir à un arrangement amiable ni d'être indemnisé.

Si, malgré ces divers contacts, aucune solution n'a été dégagée, vous allez devoir faire valoir vos droits devant le tribunal.

La procédure devant le tribunal

Lorsque se pose un problème de conformité, vous avez deux actions possibles.

Action pénale

Vous pouvez engager une action pénale en portant plainte soit auprès du commissariat ou de la gendarmerie, soit en écrivant au procureur de la République une lettre simple avec tous les justificatifs.

En effet, le fait de fournir des renseignements inexacts et non conformes à la réalité dans le descriptif est passible d'une peine d'amende, tout comme la non-délivrance de ce descriptif (décret n° 67-128 du 14 février 1967 et arrêté n° 25-305 du 16 mai 1967).

D'autre part, si l'annonce n'est pas conforme à la réalité, le locataire peut porter plainte pour publicité mensongère ([article L. 121-1 et suivants du Code de la consommation](#)) et le propriétaire est là encore passible de sanctions pénales.

Par ailleurs, vous pouvez porter les dysfonctionnements à la connaissance de la DDCCRF

Action civile

Vous pouvez engager une action civile devant le tribunal d'instance qui aboutira le cas échéant à l'annulation du contrat, à la restitution des sommes versées et même au versement de dommages et intérêts ou bien seulement à une diminution du loyer (*sur la saisine du tribunal, voir ci-dessus*).

Bon à savoir : Vous pouvez également cumuler les deux actions en portant plainte et en vous constituant partie civile. Votre demande doit être adressée dans ce cas au doyen des juges d'instruction du tribunal de grande instance. Vous devrez pour cela consigner une provision pour frais, dont le montant est établi en fonction de vos trois derniers avis d'imposition.

Remarque : vous pouvez au départ seulement porter plainte. Vous avez en effet la possibilité de vous constituer partie civile à tout moment de la procédure.

Le logement est très sale

Les démarches sont les mêmes que précédemment, à ceci près que vous ne pouvez pas porter plainte. Il n'y a dans ce cas ni défaut de conformité, ni aucune infraction pénale particulière mais non-exécution de ses obligations par le propriétaire, ce qui vous permet seulement une action civile.

En d'autres termes, dans ce cas de figure, vous pourrez demander soit une diminution du loyer (si vous êtes malgré tout resté dans les lieux ; dans ce cas, si vous avez fait nettoyer le logement par une tierce personne, recueillez si possible son témoignage et conservez la facture correspondante), soit l'annulation du contrat, la restitution des sommes versées et des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Le constat d'huissier est en pratique indispensable ici. Il est très important en effet de vous ménager la preuve indiscutable de l'état de saleté du logement.

Dans cette hypothèse, vous pouvez également contacter le service d'hygiène de la commune.

■ Etat des lieux de sortie et dépôt de garantie

Le locataire a quitté la location et remis les clefs. Trois mois plus tard, le propriétaire ne lui a toujours pas restitué le dépôt de garantie.

Si l'état des lieux de sortie ne mentionnait aucune dégradation à votre charge, le propriétaire doit vous restituer la totalité du dépôt de garantie. S'il n'est pas tenu de le faire le jour de votre départ, le délai recommandé de restitution du dépôt est de dix jours.

Si ce remboursement tarde, vous devez en premier lieu envoyer une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception (*voir modèle de lettre de mise en demeure*).

A défaut de réponse, vous saisissez le tribunal d'instance (du lieu de situation du logement loué) pour obtenir ce remboursement. Vous pouvez saisir le tribunal comme nous vous l'avons déjà indiqué ci-dessus ou bien utiliser la procédure d'injonction de payer.

La procédure d'injonction de payer

Vous devez retirer auprès du greffe du tribunal un formulaire de requête aux fins d'injonction de payer. Vous le renverrez dûment rempli au greffe, avec tous les documents justificatifs et un courrier d'accompagnement expliquant votre situation. Au vu de votre requête, le tribunal rendra une ordonnance que vous ferez signifier par huissier à votre débiteur.

Si dans le délai d'un mois de la signification, celui-ci n'a pas fait opposition, le tribunal apposera sur l'ordonnance la formule exécutoire, ce qui vous permettra de la faire exécuter, et notamment de procéder à des saisies par l'intermédiaire d'un huissier.

Si, en revanche, le débiteur fait opposition par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au greffe du tribunal et que vous désirez poursuivre la

procédure, vous serez alors convoqué à une audience du tribunal. Là encore, n'oubliez pas de transmettre vos pièces à votre adversaire avant l'audience. Après vous avoir entendu, le tribunal rendra son jugement que vous devrez faire exécuter par huissier.

Le locataire a détérioré des équipements électroménagers qu'il est nécessaire de remplacer et le dépôt de garantie ne suffit pas à compenser cette dépense.

Pour pouvoir poursuivre le locataire en paiement, certaines conditions doivent être remplies :

- 1) Il doit s'agir d'une véritable détérioration et non d'une panne due à la vétusté de l'appareil.
- 2) L'état des lieux de sortie doit mentionner cette dégradation (qui ne figurait pas, bien sûr, dans l'état des lieux d'entrée).
- 3) Vous devez en outre justifier cette dépense par une facture ; en d'autres termes, vous devez remplacer l'appareil et avancer les fonds.

Vous pourrez ensuite réclamer le montant de la facture auquel vous appliquerez un coefficient de vétusté pour tenir compte de l'usure de l'appareil. Par exemple, des plaques chauffantes ayant une durée de vie d'environ cinq ans, si leur remplacement intervient au bout de deux ans et demi, vous ne pourrez réclamer au locataire que la moitié du prix de remplacement (vous appliquez en effet un abattement de 20 % par an sur le prix).

Si après une, voire deux mises en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, votre locataire ne vous a pas dédommagé, vous engagerez une action devant le tribunal d'instance, soit en assignant directement le locataire devant le tribunal, soit en utilisant la procédure d'injonction de payer (*sur les modalités de la procédure, voir ci-dessus*).

Lettre de mise en demeure

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

Vous n'avez pas donné suite à notre courrier en date du, ce que nous déplorons vivement.

Nous vous rappelons que vous nous devez toujours la somme de

*..... euros , représentant le montant
.....(indiquez s'il s'agit du dépôt de
garantie ou du remboursement de réparations à la charge du locataire ou de toute
autre somme restant due).*

*En conséquence, nous vous mettons par la présente en demeure de nous faire
parvenir la somme de euros le
..... (laissez un délai de huit jours environ) au plus tard.*

*A défaut de règlement à cette date, nous prendrons immédiatement toutes les
dispositions nécessaires afin de recouvrer notre créance dans les meilleurs délais,
ce qui entraînera des frais à votre charge.*

*Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations
distinguées.*

LA FISCALITE DES LOCATIONS SAISONNIERES

Qui dit revenu dit impôt, et les locations saisonnières n'échappent pas à la règle. Elles suivent le même régime fiscal que les locations meublées, à quelques nuances près, dues précisément à la durée de la location.

Cela est vrai pour l'imposition des loyers, mais aussi pour la soumission aux impôts locaux.

■ Imposition des loyers

Comme pour les meublés, les revenus tirés des locations saisonnières sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, et ce parce que cette activité est considérée comme commerciale.

Première question à vous poser avant de rentrer dans le détail du régime d'imposition : **avez-vous droit à une exonération ?**

En tant que loueur saisonnier, vous serez exonéré si les deux conditions suivantes sont remplies :
- vous louez une chambre d'hôtes, c'est-à-dire que vous donnez en location à la journée, à la semaine ou au mois, une ou plusieurs pièces de votre habitation principale, à des personnes n'y

éluissant pas domicile ;

- les revenus de la location ne dépassent pas 760 € par an, ce montant comprenant les prestations annexes que vous avez pu fournir (notamment le petit déjeuner).

Si vous n'êtes pas exonéré, votre imposition va dépendre du montant de vos recettes mais également de votre statut de loueur professionnel ou non professionnel.

Vous serez considéré comme **loueur en meublé professionnel** si vous remplissez les deux conditions suivantes :

- vous êtes inscrit au Registre du commerce et des sociétés ;

- les recettes provenant de la location dépassent 23 000 € par an ou vous procurent plus de 50 % de vos revenus ;

Vous bénéficiez alors des deux avantages fiscaux suivants :

- en cas de vente du logement, vous êtes exonéré d'impôt sur la plus-value si vos recettes ne dépassent pas 250 000 € par an et si vous exercez votre activité depuis au moins cinq ans (attention : selon le Conseil d'Etat, cela signifie que le bien cédé doit avoir été loué pendant au moins cinq ans). Le loueur non professionnel en revanche est soumis au régime des plus-values des particuliers et ne bénéficie pas en principe d'exonération (*sur le régime de cette plus-value, voir notre guide les Plus-values immobilières*) ;

- si vous êtes soumis à un régime réel d'imposition, vous pouvez imputer votre déficit sur vos revenus de toute nature (et pas seulement sur les revenus des locations), et ce sans limitation de montant.

Pour le reste, les règles d'imposition sont les mêmes pour les deux statuts, à ceci près que le montant des revenus d'un loueur professionnel ne lui permettra pas bien sûr de bénéficier des exonérations).

En toute hypothèse, en tant que loueur en meublé saisonnier, vous serez rarement considéré comme loueur professionnel, à moins d'avoir un grand nombre de logements et d'exercer cette activité à titre principal.

Votre imposition va dépendre ensuite du montant de vos recettes.

■ Régime des micro-entreprises ou du forfait super-simplifié

Ce régime est applicable de droit dès lors que vos recettes, c'est-à-dire toutes les sommes perçues au titre de la location (les loyers mais aussi les charges), ne dépassent pas 76 300 € par an, ce qui est fréquemment le cas. S'agissant de locations saisonnières, cette limite n'a pas à être ajustée au prorata du temps de location des locaux.

Vous êtes soumis à certaines obligations comptables. Ainsi, vous devez tenir un livre-journal détaillant les recettes provenant de vos locations meublées. De plus, vous devez tenir à la disposition de l'administration fiscale un registre récapitulatif par année indiquant le détail de vos achats.

D'un point de vue fiscal, vous devez simplement en février porter sur votre déclaration de revenus le montant total de vos recettes, c'est-à-dire toutes les sommes versées par les locataires, même si du fait d'un intermédiaire, vous n'en percevez pas la totalité. Sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 68 % (contre 72 % jusqu'à l'imposition des revenus 2005) avec un minimum de déduction fixé à 305 €. Cet abattement est réputé inclure l'ensemble des frais et charges relatifs au logement ; aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée. Le montant de l'impôt dépendra ensuite bien sûr de vos autres revenus et de la tranche d'imposition dans laquelle vous vous situez.

■ Régime du bénéfice réel

Si vos recettes dépassent 76 300 € par an, vous serez soumis automatiquement à un régime réel d'imposition qui se décompose lui-même en deux régimes :

- le bénéfice réel simplifié qui est de droit si vos recettes sont comprises entre 76 300 € et 763 000 €.

- le bénéfice réel normal pour les bailleurs dont les recettes dépassent ce seuil. Nous n'aborderons pas ce régime dans le cadre de ce guide, les locations saisonnières ne donnant *a priori* pas lieu à son application en raison du montant de recettes exigées.

Même si vos recettes sont inférieures à 76 300 €, vous pouvez opter pour le régime réel simplifié en adressant un courrier sur papier libre à votre centre des impôts avant le 1^{er} février pour qu'il soit appliqué aux revenus de l'année en cours et des quatre années suivantes. Il peut être intéressant en effet car il permet d'être déficitaire (si par exemple, vous avez effectué des travaux

qui ont généré des charges dépassant 68 % de vos recettes pour l'année 2006), ce qui n'est pas le cas dans le régime des micro-entreprises. Ce régime est celui des commerçants et implique la tenue d'une comptabilité et l'établissement de comptes annuels.

Vous devez en outre adresser au centre des impôts avant le 30 avril de chaque année une déclaration de votre bénéfice (*imprimés n° 2 031 et 2 033*).

Dans ce régime en effet, et comme son nom l'indique, le bénéfice est déterminé en fonction des recettes et des charges réelles que vous avez supportées et déclarées.

Quelles sont précisément les charges déductibles ?

Ce sont d'une part les charges de propriété et de gestion (amortissement, frais financiers, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt, grosses réparations). Mais attention : elles ne peuvent être prises en compte qu'au prorata de la durée de location.

D'autre part, sont également déductibles, et ce en totalité, les charges se rattachant à la location (frais d'annonces, taxe professionnelle...).

Rappelons enfin que ce régime permet d'être déficitaire. Cependant, si vous êtes loueur non professionnel, le déficit ne peut être déduit de vos autres revenus (ce que peut faire un loueur professionnel) ; il pourra seulement être reporté sur le bénéfice des locations des six années suivantes.

Par ailleurs, et toujours si vous êtes loueur non professionnel, en cas de vente du logement, vous serez soumis au régime des plus-values des particuliers. S'agissant d'une résidence autre que principale, vous bénéficierez donc rarement d'une exonération (*voir pour plus de détails notre guide les Plus-values immobilières*).

■ TVA ou contribution sur les revenus locatifs

■ Exclusion de la TVA

Les locations saisonnières sont en principe exonérées de TVA (*article 261 D 4° CGI*), sans possibilité d'option.

Il existe toutefois une exception : lorsque

la location s'accompagne d'au moins trois des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle. Ces services annexes transforment en fait la location en un service quasi hôtelier.

Dans ce cas, la fourniture du logement est soumise à la TVA au taux réduit de 5,5 %. Tous les services annexes facturés en sus (petit déjeuner, téléphone, télévision, blanchissage, etc.) doivent être imposés au taux qui leur est propre.

Remarque : le régime de TVA peut être intéressant pour le loueur puisqu'il lui permet de déduire de la TVA qu'il perçoit de ses clients et qu'il reverse à l'Etat la TVA qu'il a lui-même payée lors de ses achats.

Cependant, s'agissant plus ici de parahôtellerie que de locations, nous n'aborderons pas en détail ce régime de TVA.

■ Application de la contribution sur les revenus locatifs

La contribution sur les revenus locatifs (CRL) est un impôt direct applicable aux revenus tirés de la location de locaux situés dans les immeubles achevés depuis plus de 15 ans. La contribution est calculée au taux de 2,50 % sur le loyer hors charges perçu au cours de l'année d'imposition. Toutefois, si le montant des loyers perçus au cours de l'année d'imposition est inférieur à 1 830 €, la contribution annuelle n'est pas due.

Elle est en principe à la charge du propriétaire. Toutefois, en matière de location meublée ou saisonnière, si une clause du bail le prévoit expressément, elle peut être récupérée sur le locataire.

Important : à compter de l'impôt sur le revenu de l'année 2007 (revenus perçus en 2006) la CRL est supprimée pour les personnes physiques et les sociétés de personnes (ex : les sociétés civiles immobilières), sauf celles dont un associé au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés.

En conséquence :

- la plupart des bailleurs supporteront donc en cette année 2006 la CRL pour la dernière fois ;
- il n'est plus possible de récupérer la CRL sur le locataire au titre des loyers versés depuis le 1^{er} janvier 2006, sauf dans les rares cas où elle subsiste.

■ Les impôts locaux

Le propriétaire d'un logement loué en saisonnier est redevable d'un certain nombre de taxes

perçues par les collectivités territoriales. Certaines peuvent être répercutées sur les locataires.

■ **Taxe foncière**

Elle est acquittée par tout propriétaire d'immeuble bâti, loué ou non. Elle comprend la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui est en principe récupérable sur le locataire. Son montant figure sur l'avis de recouvrement de la taxe foncière, reçue en fin d'année.

S'agissant de locations saisonnières, vous pouvez tenir compte de cette taxe d'enlèvement dans la fixation du montant des charges forfaitaires, au prorata du temps d'occupation des locaux.

■ **Taxe d'habitation**

Elle est due par l'occupant pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation à quelque titre que ce soit, au 1^{er} janvier de l'année.

Pour des logements loués en saisonnier, la taxe sera toujours due par le propriétaire, à partir du moment où il conserve la disposition du logement en dehors des périodes de location. En d'autres termes, en saisonnier, le locataire qui occupe le logement au 1^{er} janvier n'a pas à acquitter la taxe d'habitation.

■ **Taxe professionnelle**

En vertu de l'article 1459 3° du Code général des impôts, les locations saisonnières sont exonérées de taxe professionnelle, sauf délibération contraire des collectivités locales.

Une condition toutefois à cette exonération : le logement loué doit constituer la résidence personnelle du propriétaire, c'est-à-dire qu'il doit en conserver la libre disposition en dehors des périodes de location, même si en fait, il n'y séjourne pas.

■ **Taxe de séjour**

Cette taxe peut être instituée par les conseils municipaux dans un certain nombre de communes déterminées par le Code général des collectivités territoriales (articles L 2333-26 et suivants du CGCT).

Il s'agit essentiellement des stations classées et des communes touristiques.

Le plus simple est de vous renseigner auprès de la mairie pour savoir si la commune dans laquelle est situé votre logement est soumise à cette taxe.

C'est le conseil municipal qui fixe le montant de la taxe, obligatoirement compris entre 0,20 € et 1,50 € par personne et par nuitée, et la période de l'année où cette taxe est perçue.

Cette taxe est versée à la municipalité par le propriétaire qui la fait supporter au locataire.

Remarque : avant de louer, demandez à la mairie le montant exact de la taxe de séjour, afin de la réclamer au locataire.

ADRESSES UTILES

■ **Fédération nationale des comités régionaux du tourisme et syndicats d'initiative**

- 17, avenue de l'Opéra 75001 Paris. Tél. : 01.47.03.03.10.

■ **Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF)**

- 8, rue Froissart 75003 Paris. Tél : 01.40.27.16.00.

■ **Chambre nationale des huissiers de justice**

- 44, rue de Douai 75009 Paris. Tél : 01.49.70.12.90.

■ **Fédération nationale des gîtes de France**

- 59, rue Saint Lazare 75009 Paris. Tél. : 01.49. 70.75.75

■ **Ministère du tourisme, direction du tourisme**

- 2, rue Linois 75740 Paris Cedex 15. Tél : 01.44.37.36.00.

■ **ANIL (Association nationale pour l'information sur le logement)**

- 2, boulevard Saint-Martin 75010 Paris. Tél : 01.42.02.65.95.

Il existe des antennes au sein de chaque département. Pour Paris :

■ **ADIL75**

- 46 bis, boulevard Edgar-Quinet 75014 Paris. Tél : 01.42.79.50.50.

■ **Journaux officiels**

- 26, rue Desaix 75727 Paris Cedex 15. Tél : 01.40.58.75.00.

■ Afnor (Association française de normalisation)

11, avenue Francis-de-Pressensé 93571 Saint-Denis-la-Plaine Cedex.

Tél : 01.41.62.80 00.

site internet : www.afnor.fr

ANNEXES

■ Code civil

Art. 1590 - Si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes, chacun des contractants est maître de s'en départir :

- celui qui les a données, en les perdant ;
- et celui qui les a reçues, en restituant le double.

Art. 1719 - Le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- 1° De délivrer au preneur la chose louée ;
- 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
- 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;
- 4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Art. 1720 - Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1721 - Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 1724 - Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 1725 - Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Art. 1728 - Le preneur est tenu de deux obligations principales :

- 1° D'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
- 2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

Art. 1730 - S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Art. 1731 - 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, sauf la preuve contraire.

Art. 1732 - Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 1733 - Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

- que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction ;
- ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Art. 1735 - Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Art. 1755 - Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

■ CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 art. 1 Journal Officiel du 4 janvier 2003)

Sécurité des piscines

Article L128-1 - A compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privées à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

A compter de cette date, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu.

La forme de cette note technique est définie par voie réglementaire dans les trois mois suivant la promulgation de la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines.

Article L128-2 - Les propriétaires de piscines enterrées non closes privées à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er mai 2004.

Article L128-3 - Les conditions de la normalisation des dispositifs mentionnés aux articles L. 128-1 et L. 128-2 sont déterminées par voie réglementaire

(Décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 art. 1er Journal Officiel du 1er janvier 2004)

Article R128-1 - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré et qui ne relèvent pas de la loi n° 51-662 du 24 mai 1951 assurant la sécurité dans les établissements de natation.

Article R128-2 - Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent. Les références de ces normes et réglementations sont publiées au Journal officiel de la République française.

(Décret n° 2004-499 du 7 juin 2004 art. 1 Journal Officiel du 8 juin 2004)

I. - Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades, au plus tard à la mise en eau, ou, si les travaux de mise en place des dispositifs nécessitent une mise en eau préalable, au plus tard à l'achèvement des travaux de la piscine.

II. - Ce dispositif est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant aux exigences de sécurité suivantes :

- les barrières de protection doivent être réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de cinq ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions d'un enfant de moins de cinq ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure ;

- les couvertures doivent être réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de cinq ans, à résister au franchissement d'une personne adulte et à ne pas provoquer de blessure ;

- les abris doivent être réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de blessure et être tels que, lorsqu'il est fermé, le bassin de la piscine est inaccessible aux enfants de moins de cinq ans ;

- les alarmes doivent être réalisées, construites ou installées de manière que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne doivent pas pouvoir être utilisées par des enfants de moins de cinq ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement par un enfant de moins de cinq ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène. Ils ne doivent pas se déclencher de façon intempestive.

III. - Sont présumés satisfaire les exigences visées au II les dispositifs conformes aux normes françaises ou aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication en vigueur dans un Etat membre de la Communauté européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent. Les références de ces normes et réglementations sont publiées au Journal officiel de la République française.

Article R128-3 - La note technique mentionnée à l'article L. 128-1 doit être remise au maître d'ouvrage par le constructeur ou l'installateur au plus tard à la date de réception de la piscine. Cette note indique les caractéristiques, les conditions de fonctionnement et d'entretien du dispositif de sécurité. Elle informe également le maître d'ouvrage sur les risques de noyade, sur les mesures générales de prévention à prendre et sur les recommandations attachées à

l'utilisation du dispositif de sécurité.

Article R128-4 - Les dispositions du second alinéa de l'article R. 128-2 s'appliquent aux dispositifs de sécurité mentionnés à l'article L. 128-2, qui doivent équiper aux dates prévues par celui-ci les piscines construites ou installées avant le 1er janvier 2004.

(Décret n° 2004-499 du 7 juin 2004 art. 1 Journal Officiel du 8 juin 2004)

Les dispositions du II et du III de l'article R. 128-2 s'appliquent aux dispositifs de sécurité mentionnés à l'article L. 128-2, qui doivent équiper aux dates prévues par celui-ci les piscines construites ou installées avant le 1er janvier 2004.

Toutefois, les dispositifs installés avant la publication du décret n° 2004-499 du 7 juin 2004 sont réputés satisfaire à ces dispositions, si le propriétaire de la piscine est en possession d'un document fourni par un fabricant, un vendeur ou un installateur de dispositifs de sécurité, ou par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le dispositif installé est conforme aux exigences de sécurité visées au II de l'article R. 128-2. Le propriétaire peut également, sous sa propre responsabilité, attester de cette conformité par un document accompagné des justificatifs techniques utiles. Cette attestation doit être conforme à un modèle fixé par l'annexe jointe.

Annexe

(attestation par un professionnel)

Le modèle d'attestation visée au deuxième alinéa de l'[article R. 128-4](#) du Code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Je soussigné (nom, prénom et siège social de l'entreprise) atteste que le dispositif de sécurité installé chez (nom, prénom du propriétaire ou nom de la personne morale, adresse où est située la piscine) est conforme aux exigences de sécurité figurant au II de l'[article R. 128-2](#) du Code de la construction et de l'habitation. »

ou

(attestation du propriétaire)

« Je soussigné (nom, prénom du propriétaire ou du représentant du propriétaire) atteste que le dispositif installé (adresse) est conforme aux exigences de sécurité figurant au II de l'[article R. 128-2](#) du Code de la construction et de l'habitation. »

Article L152-12

Le non-respect des dispositions des articles L. 128-1 et L. 128-2 relatifs à la sécurité des piscines est puni de 45 000 euros d'amende.

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du Code pénal, des infractions aux dispositions des articles L. 128-1 et L. 128-2.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du Code pénal ;

2° Les peines mentionnées aux 2° à 9° de l'article 131-39 du Code pénal.

L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du Code pénal porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise.

- Décret n° 67-128 du 14 février 1967 (réprimant la production de renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé) modifié par décret du 29 avril 2001, entré en vigueur le 1er janvier 2002

Art. 1er - Sera punie d'une amende de 3 750 €, toute personne qui, à l'occasion d'une location saisonnière ou d'une offre de location saisonnière d'un local meublé, en vue de l'habitation, aura fourni des renseignements manifestement inexacts sur la situation de l'immeuble, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou l'ameublement.

En cas de récidive, l'amende pourra être portée à 7 500 €.

- Arrêté n° 25-305 du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublé

Art. 1er - A titre de mesure de publicité des prix, toute location saisonnière en meublé doit, préalablement à sa conclusion, faire l'objet de la remise, au preneur éventuel, d'un état établi selon le modèle joint en annexe au présent arrêté précisant la description des lieux loués, leur situation dans la localité et les conditions de leur location.

Art. 2 - Par location saisonnière, au sens du présent arrêté, il convient d'entendre les locations en meublé consenties à l'occasion des vacances, quelle que soit la durée de la location ou le mode de location intervenu (¾).

■ Etat descriptif et conditions de location

(Rayer les mentions inutiles, compléter)

I - Renseignements généraux

Nom et adresse du propriétaire ;, n° tél. :

Adresse des lieux loués

Date de construction : Eventuellement classement :

S'agit-il d'une construction classique en dur ? :

S'agit-il d'une villa avec jardin ? :

S'agit-il d'un appartement ou local situé dans un immeuble comportant plusieurs appartements ; dans ce cas, combien ? :

S'agit-il de pièces dans un appartement ou une villa déjà occupés partiellement :

Par le propriétaire ? : Par d'autres locataires ? :

N° de l'appartement ou du local loué :

Nombre de pièces principales :

Superficie totale des lieux loués :

Etage : (face - droite - gauche)

Y a-t-il un ascenseur ? :

Y a-t-il un jardin ? : (le locataire en a-t-il la jouissance ? :)

Y a-t-il un parc ? : (le locataire en a-t-il la jouissance ? :)

Y a-t-il une cour ? : (le locataire en a-t-il la jouissance ? :)

Y a-t-il un garage ? : (le locataire en a-t-il la jouissance ? :)

II - Situation de l'immeuble dans la localité

(plan éventuellement)

Distance de la mer :

Distance de la plage la plus proche :

Distance du lac :

Distance de la gare SNCF - de la gare des cars :

Distance du centre-ville :

Exposition et vue (indiquer si les pièces donnent sur cour, sur rue, etc.) :

Séjour ;, chambre n° 1 :

Chambre n° 2 ;, chambre n° 3 :

Y a-t-il une terrasse ? ;, des balcons ? :

Signaler les inconvénients du voisinage (bruits, odeurs, etc.) :

III - Description de l'appartement ou du local

Etat d'entretien ;, peintures :

Y a-t-il l'eau chaude et froide, le gaz, l'électricité (voltage), un mode de chauffage (au gaz, à l'électricité, au mazout, au charbon) dans toutes les pièces ? :

Y a-t-il le téléphone ? ;, n° :

Pour chaque pièce principale. - préciser la surface, le nombre de fenêtres, le nombre de lits (à 1 place, à 2 places), la literie, le mobilier (éventuellement l'équipement sanitaire pour les chambres) :

1re pièce :

2e pièce :

3e pièce :

Pièces secondaires :

Y a-t-il une entrée ? :

Y a-t-il une cuisine ? ;, surface :

Y a-t-il un réchaud au gaz de ville, au butane, à l'électricité ?

Avec/sans four ? :

Y a-t-il une cuisinière au gaz de ville, au butane, à l'électricité, au charbon ? Avec/sans four ? :

Y a-t-il un évier à eau chaude et froide ? :

Y a-t-il un réfrigérateur ? contenance :

Y a-t-il un vide-ordures ? :

Y a-t-il une batterie de cuisine complète ? :

Y a-t-il une salle d'eau indépendante ? ;, surface :

Avec lavabo eau chaude et froide ? :

Avec douche ;, baignoire :

Avec bidet à eau courante chaude et froide ? :

Y a-t-il un wc dans l'appartement, à l'étage, dans la cour ? :

Vaisselle (pour combien de personnes) ? :

IV - Modalités et prix de location

Prix (en francs) :

	Juin	Juillet	Août	Septembre	(ou indication des autres mois)
A la journée
A la semaine
A la quinzaine
Au mois

Charges (eau, gaz, électricité, chauffage, téléphone) : comprises, non comprises.

Loyer d'avance⁽¹⁾ F, payable.....

Remboursable en cas de dédit mois avant le début de la location.

⁽¹⁾ Décret n° 65-226 du 25 mars 1965 pour les mandataires.

■ Code du tourisme (obligation de rédiger un contrat écrit)

Art. L. 324-2 - 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.

■ Code de la consommation (délict de publicité trompeuse)

Art. 121-1 - Est interdite toute publicité comportant, sous quelque forme que ce soit, des allégations, indications ou prestations fausses ou de nature à induire en erreur, lorsque celles-ci portent sur un ou plusieurs des éléments ci-après : existence, nature, composition, qualités substantielles, teneur en principes utiles, espèce, origine, quantité, mode et date de fabrication, propriétés, prix et conditions de vente de biens ou services qui font l'objet de la publicité, conditions de leur utilisation, résultats qui peuvent être attendus de leur utilisation, motifs ou procédés de la vente ou de la prestation de service, portée des engagements pris par l'annonceur, identité, qualités ou aptitudes du fabricant, des revendeurs, des promoteurs ou des prestataires.

■ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (articles concernant l'obligation de fournir le diagnostic technique)

Art. 2 - Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

a) A compter du 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

b) A 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 performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

A compter du 1er juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance à compter du 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque énergie à la disposition de tout candidat locataire.

■ Etat des risques naturels et technologiques / situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs (article L125-5 du Code de l'environnement)

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

■ Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction (dispositions relatives au changement d'usage des locaux d'habitation modifiant le Code de la construction et de l'habitation)

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 631-7 - Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application du présent chapitre, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après la date de référence pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux appartenant à une personne publique, affectés à un autre usage que l'habitation à la date de leur cession et dont le produit de la cession donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat. Elles demeurent inapplicables aux locaux qui auront fait l'objet d'une telle cession.

Art. L. 631-7-1 - L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée, après avis du maire et, à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire d'arrondissement, par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme

de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue par l'article 2262 du code civil.

Dans chaque département où l'article L. 631-7 est applicable, le préfet prend un arrêté fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.