

Centre Européen des Consommateurs GIE

Luxembourg



2009

LOCATIONS SAISONNIÈRES EN FRANCE



LOCATIONS SAISONNIÈRES EN FRANCE

INTRODUCTION

La location saisonnière consiste à louer, pendant une durée limitée (journée, semaine, mois et au maximum la durée d'une saison soit 12 semaines) et afin de ne pas y élire domicile, un logement meublé à un particulier.

Les litiges les plus fréquemment rencontrés peuvent porter soit sur la location elle-même (non-conformité ou publicité mensongère) soit sur des différends financiers (non restitution du dépôt de garantie, non remboursement des arrhes, etc.).

Cette brochure, sans avoir la vocation d'être exhaustive, a pour objet d'informer les consommateurs sur la législation applicable en France, de souligner les détails pratiques auxquels chacun doit être attentif et de prodiguer quelques conseils utiles en cas de litige et réclamation.

SOMMAIRE

1. Avant la conclusion d'un contrat de location

A. Les différents types de location 6

B. La réservation d'une location saisonnière 7

1. Renseignements préalables et état descriptif des lieux
2. Le contrat de location
3. L'annulation de la réservation

2. De l'entrée à la sortie des lieux

A. L'entrée dans les lieux 10

1. L'état des lieux d'entrée
2. Les recours en cas de location non conforme

B. Pendant le séjour 12

1. Les obligations du locataire
2. Les obligations du bailleur

C. La sortie des lieux 13

1. L'état des lieux de sortie
2. Le solde des comptes

3. Adresses utiles 14

1. AVANT LA CONCLUSION D'UN CONTRAT DE LOCATION

A. LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOCATION

Il existe différents types de location :

Les meublés de tourisme : villas, appartements ou studios meublés destinés exclusivement aux vacanciers pour une location à la journée, à la semaine ou au mois. Les meublés de tourisme sont réglementés et doivent répondre à des conditions minimales d'habitabilité et de confort. Si le meublé n'est pas conforme aux normes, le préfet peut être saisi par le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 8 jours à compter du début de la location. Il peut prononcer le déclassement de catégorie ou la radiation de la liste des meublés classés.

Les résidences saisonnières non classées en meublés de tourisme : le loueur sera tenu de respecter certaines obligations légales et contractuelles (contrat, descriptif des lieux, etc.).

Les Gîtes de France : locaux meublés appartenant à des propriétaires ruraux adhérent à la Fédération Nationale des Gîtes de France et répondant à des normes et conditions figurant dans la charte des Gîtes de France élaborée par la Fédération.

Les chambres d'hôtes : chambres aménagées et équipées en vue d'accueillir des touristes et de leur offrir la « nuitée », c'est-à-dire le coucher et le petit-déjeuner. Ce type de location impose certains aménagements de confort et des conditions d'accueil pour les propriétaires de chambres.

Les bungalows et mobile homes : doivent répondre à certaines normes techniques d'installation.

Les logements saisonniers peuvent être classés en catégories par la préfecture : leur classement va de une à cinq étoiles selon le niveau de confort. La liste des meublés classés est disponible dans les administrations communales.

B. LA RÉSERVATION D'UNE LOCATION SAISONNIÈRE

1. Renseignements préalables et état descriptif des lieux

Avant de signer le contrat, il est conseillé d'obtenir par écrit le plus de renseignements possibles sur le logement, sa situation, son prix.

Le loueur (professionnel, particulier, agence de location...) est tenu de communiquer sur demande à tout locataire un état descriptif des lieux signé contenant le nombre et la superficie des pièces, la situation de l'immeuble dans la localité, les différents éléments ménagers et de confort, les modalités et le prix de la location, etc.

N'hésitez pas à demander par écrit d'autres renseignements complémentaires qui ne seraient pas précisés, ou même à notifier certaines exigences particulières au loueur pour être sûr d'être satisfait.

Lorsque vous souscrivez une location auprès d'un loueur particulier et afin d'éviter toute mauvaise surprise, exigez l'adresse exacte de votre location de vacances au propriétaire et vérifiez son existence dans l'annuaire. Demandez des photos, faites des recherches sur des forums sur internet afin de vérifier que

d'autres personnes n'aient pas déjà signalé une arnaque sur la location qui vous intéresse.

Pour toutes les réservations effectuées à distance (par téléphone, fax ou internet), sachez que le Code français de la consommation prévoit que le droit de rétractation n'est pas applicable pour les « prestations de services d'hébergement, de transport, de restauration, de loisirs qui doivent être fournis à une date ou selon une périodicité déterminée ».



2. Le contrat de location

Le contrat de location peut consister soit en un simple échange de courriers (si l'accord des deux parties sur la location est sans ambiguïté), soit en la signature d'un contrat établi en deux exemplaires.

Le contrat conclu par l'intermédiaire d'une agence de voyage ou immobilière doit obligatoirement l'être par écrit.

Quelle que soit sa forme, le contrat doit préciser :

La durée de la location : elle doit être déterminée de façon précise avec les dates de début et fin de location. Les heures d'arrivée et de départ seront également très souvent indiquées.

Les éventuelles conditions d'annulation.

L'assurance : la souscription d'une assurance complémentaire est obligatoire. Vérifier si votre assurance habitation principale possède déjà cette extension (cf. point 2.B.1.).

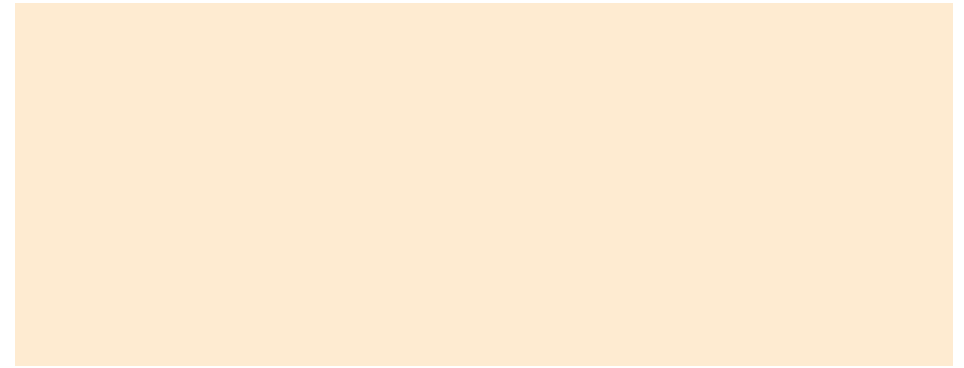
Le prix : il ne doit pas varier en fonction du nombre d'occupants. Méfiez-vous également des offres trop alléchantes.

Les charges : vérifiez si celles-ci seront calculées forfaitairement ou selon la consommation réelle ou bien encore si elles seront incluses dans le prix du loyer.

La commission : dans l'hypothèse d'un contrat conclu par l'intermédiaire d'un agent immobilier. Le montant n'est pas réglementé, mais il doit satisfaire aux règles de publicité des prix.

La taxe de séjour : certaines communes demandent aux locataires de payer une taxe de séjour dont le tarif, affiché à la mairie, varie de 0,20 euros à 1,50 euros par personne et par jour en fonction du confort et du standing du logement. Les enfants de moins de 13 ans sont exonérés de cette taxe. Cette taxe est perçue par le loueur qui la reversera ensuite à la mairie.

Le versement d'avance : un agent immobilier ne peut demander de payer plus de 25% du prix de la location, ni recevoir ce versement plus de 6 mois à l'avance. Le solde ne pourra être exigé plus d'un mois avant la remise des clés. Les versements faits directement au propriétaire sont librement fixés mais il est conseillé de ne pas verser plus de 25 % du prix de la location.



La caution ou le dépôt de garantie :

le montant est librement fixé par le propriétaire (en général 20 % du prix de la location). La caution doit être versée à l'entrée dans les lieux contre remise d'un reçu. Cependant, lorsque la location est conclue par un agent immobilier, ce dernier ne peut pas demander plus de 25% du prix de la location (caution et avance comprise). Le bailleur est en droit d'encaisser le chèque qui lui aura été remis à titre de caution. Le dépôt de garantie est en général restitué en fin de séjour et le contrat peut préciser le délai de restitution.

Attention : sont considérées comme abusives certaines clauses, notamment celles qui déclarent que l'appartement est d'office livré en bon état, celles qui autorisent la restitution de la caution dans les 60 jours après le départ du locataire (même en l'absence de dégâts), celles qui prévoient un délai inférieur à 3 jours pour faire des observations sur l'état de l'appartement, celles qui prévoient un état de sortie des lieux non contradictoire ou encore celles qui mettent à la charge du locataire une indemnité lorsqu'il annule la réservation sans prévoir une contrepartie équivalente lorsque la résiliation vient du loueur.

3. L'annulation de la réservation

L'annulation d'une réservation aura des conséquences différentes selon que le locataire a versé initialement des arrhes ou un acompte. Le contrat de location peut préciser la nature de l'avance, dans le cas contraire, les sommes versées d'avance seront réputées être des arrhes.

Si le locataire a versé des arrhes : chacune des parties peut librement se désister. Si le locataire se désiste, il perd ce qu'il a versé. Si c'est le loueur qui annule, il devra restituer le double de ce qu'il a perçu.

Si le locataire a versé un acompte : cela rend le contrat définitif. Ainsi, sauf cas de force majeure, le locataire pourra être tenu de payer la totalité du prix de la location si le logement n'a pas pu être reloué, ou une partie de ce prix en cas de relocation partielle. Dans l'hypothèse où c'est le loueur qui ne donne pas suite à la réservation, il devra dédommager le locataire du préjudice qu'il subit.

Il est toujours possible de souscrire une assurance complémentaire, type annulation de séjour, auprès d'une compagnie d'assurance. Dans ce cas, vérifiez bien l'étendue de votre couverture, les conditions et les exclusions.

2. DE L'ENTRÉE À LA SORTIE DES LIEUX

A. L'ENTRÉE DANS LES LIEUX

1. L'état des lieux d'entrée

Dès l'arrivée, un état des lieux doit être établi par écrit en présence du locateur. L'état des lieux doit être précis et doit mentionner toutes les anomalies, les objets détériorés ou manquants, l'état des équipements et le relevé des compteurs. Souvent, un inventaire préétabli est utilisé. Dans ce cas, il faudra bien vérifier que ce dernier correspond à la réalité.

Si après l'état des lieux, il y a découverte d'un problème dans le logement, il faut le signaler immédiatement au bailleur par écrit pour ne pas se voir imputer la charge de la réparation par la suite.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est réputé avoir reçu l'immeuble en bon état.

Attention : si un état des lieux a été fait à l'entrée, mais pas à la sortie, vous pouvez être considéré comme responsable de dégradations postérieures à votre départ.



2. Les recours en cas de location non conforme

En principe, le locateur doit délivrer le logement conformément à la description qu'il en a faite lors de la réservation (dans l'état descriptif des lieux) et exempt de vices et de nuisances. Le logement doit être en bon état d'entretien et de réparations, le ménage doit être fait, la vaisselle doit être correcte et en quantité suffisante, le chauffage doit fonctionner, etc.

Dans le cas contraire, il faut demander au locateur de proposer une autre location et, à défaut, négocier un rabais sur le prix. Si le logement est inhabitable, refusez d'acquiescer le solde et exigez la restitution de l'avance déjà versée. Dans une telle situation, il est conseillé de ne pas prendre possession des lieux ou de les occuper le moins longtemps possible. Il est également conseillé de prendre des photos du logement, recueillir des témoignages ou, le cas échéant, faire établir un constat par huissier.

D'une manière générale, essayez de rechercher en priorité un règlement amiable avec le bailleur en envoyant votre réclamation par lettre, de préférence recommandée avec accusé de réception.

Le Centre Européen des Consommateurs du Luxembourg et/ou le réseau des Centres Européens des Consommateurs («ECC-Net»), la Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DDCCRF) du département où se trouve la location pourront vous renseigner. Si la phase amiable échoue, il sera alors possible de porter plainte auprès des tribunaux compétents.

B. PENDANT LE SÉJOUR

1. Les obligations du locataire

Le locataire doit prendre soin du logement et du mobilier, s'abstenir de tout bruit excessif, ne pas abuser des capacités d'accueil du logement, etc.

Il répond de tous les dommages et dégradations survenant durant son séjour sauf celles résultant de l'usure normale ou d'un défaut.

Le locataire doit vérifier qu'il est bien assuré. En effet, en France, l'assurance est obligatoire pour toute location. Cette assurance doit couvrir les risques d'incendies et dégâts des eaux dont le locataire pourrait être responsable, mais également pour les dommages dont le locataire pourrait être victime du fait de l'immeuble loué. Avant de signer le contrat, il faut demander une extension de garantie à votre assureur pour la durée de la location. Le défaut d'une telle assurance constitue une faute de la part du locataire qui pourra se voir refuser toute indemnisation.

2. Les obligations du bailleur

En plus de délivrer un logement conforme à l'état descriptif des lieux, le bailleur doit maintenir le logement en bon état et donc faire les réparations ou remplacements nécessaires pendant le séjour.

Le propriétaire n'a pas le droit de s'introduire dans les lieux loués, sauf à la demande du locataire ou s'il doit effectuer certaines réparations.

Une obligation récente impose aux propriétaires de locations saisonnières d'équiper les piscines privées familiales existantes d'un dispositif de sécurité normalisé.

C. LA SORTIE DES LIEUX

1. L'état des lieux de sortie

Comme lors de l'entrée, l'établissement d'un état de sortie des lieux contradictoire et écrit est fortement conseillé. Il doit toujours être aussi précis que possible afin d'éviter que le loueur impute au locataire des dégradations qui résulteraient d'un usage normal, ou encore une facture de frais de nettoyage alors que le logement est rendu nettoyé.

N'oubliez pas également de faire relever les compteurs si le contrat prévoit une facturation séparée des consommations.

2. Le solde des comptes

Si, à l'issue de la visite, aucune dégradation n'a été constatée, il est conseillé de demander « un solde de tout compte » ainsi que la restitution immédiate de la caution ou du dépôt de garantie.

À l'inverse, s'il reste des charges à régler lors du départ ou si des dégradations ont été constatées, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'ultérieurement (mais dans un délai raisonnable c'est-à-dire au plus tard dans les trois mois) après déduction des frais de remise en l'état des lieux.

Le locataire peut exiger les justificatifs des frais qui lui sont imputés.

Si vous estimez que votre loueur détient la caution de manière abusive, mettez-le tout d'abord en demeure, et ceci par écrit, de vous restituer votre caution dans les meilleurs délais.

Rappel : à tous les stades de la location, des problèmes peuvent survenir. En priorité, essayez de les régler à l'amiable avec le propriétaire ou son intermédiaire. Si cela n'aboutit pas, contactez le **Centre Européen des Consommateurs du Luxembourg** et/ou le réseau des Centres Européens des Consommateurs (« ECC-Net »). Enfin, en dernier recours, il vous sera toujours possible d'entreprendre une action judiciaire, soit pénale (ex : publicité mensongère, renseignements manifestement inexacts), soit civile (ex : résiliation, vices du logement, caution non remboursée). Ces litiges relèvent de la compétence du Tribunal d'Instance et du Tribunal de Grande Instance.

3. ADRESSES UTILES

CENTRE EUROPÉEN DES CONSOMMATEURS DU LUXEMBOURG

55, rue des Bruyères
L-1274 Howald
Tél. : +352 26 84 64 – 1
info@cecluxembourg.lu

CENTRE EUROPÉEN DES CONSOMMATEURS DE FRANCE

c/o Euro-Info-Verbraucher e.V.
Rehfusplatz 11
D-77694 Kehl
Tél. : +49 78 51 99 14 80
info@euroinfo-kehl.eu

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE L'ACTION TOURISTIQUE DU DÉPARTEMENT

si la location est classée.

DDCCRF

Direction Départementale de la
Concurrence, de la Consommation
et de la Répression des Fraudes
du département où est située
la location.
www.dgccrf.bercy.gouv.fr

MAIRIE ET OFFICE DU TOURISME

de la ville où est situé le logement.

FNAIM

Fédération Nationale des Agents
Immobiliers.

SNPI

Syndicat National des Professionnels
de l'Immobilier.

ADIL

Association Départementale Information
Logement.
www.anil.org/fr/votre-adil/index.html

→ Centre Européen des Consommateurs GIE
55, rue des Bruyères
L-1274 Howald
Grand-Duché de Luxembourg

Tél. : +352 26 84 64-1
Fax : +352 26 84 57 61
info@cecluxembourg.lu
www.cecluxembourg.lu

→ Bus ligne 16, arrêt « Howald-Ronnebesch »
ou arrêt « Howald Op der Stirzel »

→ Heures d'ouverture :
De 8-12 h et de 13-17 h
(mercredi et vendredi après-midi sur
rendez-vous).

Mercredi de 13.30 h à 17.30 h à la
Maison de l'Europe à Luxembourg-ville.

L'auteur de la présente brochure ne peut être tenu pour responsable des éventuelles erreurs ou omissions qui y subsisteraient malgré le soin tout particulier porté à sa rédaction. Ni la Commission européenne, ni aucune autre personne agissant en son nom n'est responsable de l'usage fait éventuellement d'informations tirées de cette publication.

Avec le soutien de la Commission européenne, de l'Etat luxembourgeois et de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC).