

FICHE PRATIQUE

LA LOCATION SAISONNIERE

>> CE QUE DIT LA LOI :

La location saisonnière a l'avantage d'être parmi les locations libres, à savoir simplement soumises au Code civil. Cela confère une grande liberté pour l'établissement du contrat de bail. Il s'agit des articles 1714 à 1762 du Code civil, auxquels il est possible de déroger contractuellement.

Ces articles constituent la base commune (ou droit commun) de tous les contrats de location. Pour certains d'entre eux (baux d'habitation), des lois spéciales ont été votées (loi du 1^{er} septembre 1948, loi du 6 juillet 1989) qui complètent les dispositions du Code civil. Mais pour les locations que ces lois ne régissent pas (comme la location saisonnière), il convient toujours de se référer aux dispositions du Code civil.

Aux côtés des locations saisonnières proposées par des particuliers ou les professionnels, il existe des locations dites classées, c'est-à-dire classées dans une des deux catégories que sont les locations de tourisme et les gîtes de France.

Des règles précises encadrent l'appartenance à ces deux statuts. Le particulier qui n'a pas demandé le classement de son local n'est donc pas soumis à ces règlements particuliers qui seront néanmoins sommairement décrits ci-dessous pour une parfaite information.

Ce classement est facultatif. Le propriétaire qui en fait la demande et qui l'obtient doit se conformer aux obligations des textes ci-dessous :

- l'arrêté ministériel du 28 décembre 1976 (Journal Officiel 5 janvier 1977) ;
- l'arrêté du 21 novembre 1989 (Journal Officiel 20 mai 1990) ;
- modifié par l'arrêté du 8 janvier 1993 (Journal Officiel 29 janvier 1993).

Il existe deux types de classements :

- le classement en étoiles des meublés de tourisme ;
- le classement en épis des gîtes de France.

A noter l'existence d'associations nationales qui n'ont pas le caractère officiel des meublés de tourisme ou des gîtes de France, mais qui ont défini leur propres règles : Nid, Vacances en Bretagne, Café Couette, Clé confort, etc.

Par ailleurs, la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (*Journal Officiel* 5 février 1995) impose au propriétaire ou à toute personne ayant l'intention de louer, à des fins touristiques, à des personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune, tout ou partie de leur résidence principale ou secondaire, d'en faire la déclaration à la mairie du lieu d'implantation de la résidence.

>> PRINCIPALES CARACTERISTIQUES :

Il n'existe pas de disposition légale donnant une définition de **la location saisonnière**, sauf pour les locations meublées de gîtes ou de meublés de tourisme.

Traditionnellement, une **location saisonnière** est de courte durée, c'est-à-dire consentie à la semaine, à la quinzaine ou au mois, ou éventuellement pour une saison d'été ou d'hiver et *ne dépassant pas la saison, soit normalement trois mois* (bien que dans certains cas la jurisprudence ait admis une durée supérieure, ou inférieure : voir ci-après).

Par ailleurs, c'est une location libre, c'est-à-dire que bailleurs et locataires peuvent organiser leurs relations contractuelles comme ils le souhaitent.

⌚ **Réserver une location saisonnière**

Le bailleur a l'obligation de donner un descriptif : En effet, l'arrêté n° 23-305 du 16 mai 1967 relatif aux locations meublées saisonnières et qui dispose que : « Toute offre saisonnière en meublée doit, préalablement à la conclusion du contrat faire l'objet de la remise au locataire d'un descriptif des lieux loués mentionnant le prix de la location et, le cas échéant, le montant de la commission. ».

En cas de renseignements inexacts le bailleur encourt une amende pour publicité mensongère et une condamnation à payer des dommages et intérêts au locataire lésé. La réservation se fera en retournant au propriétaire le descriptif et le contrat de location signé ainsi qu'un acompte ou des arrhes.

⌚ **Les contrats :**

Si la loi impose l'obligation d'un descriptif écrit, en revanche elle n'exige pas qu'un contrat écrit soit signé. Un bail verbal est donc en théorie valable, à condition de pouvoir prouver l'accord des parties. Afin d'éviter tout contentieux sur ce point, il est recommandé d'établir un écrit en deux exemplaires

⌚ **L'état des lieux**

Un état des lieux d'entrée et de sortie devra être dressé entre les parties. S'il n'est pas fait d'état des lieux, le locataire est réputé avoir reçu les lieux en bon état et doit les rendre comme tels, sauf preuve contraire (article 1731 du Code civil).

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

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

En général, le dépôt de garantie est compris entre 15 et 20 % du prix de la location. Exigé à l'entrée dans les lieux, il sera utilisé, le cas échéant, par le propriétaire en dédommagement des détériorations des lieux ou du mobilier. La date limite de restitution du dépôt de garantie doit être fixée par le contrat.

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

**Notre équipe d'Avocats travaille en permanence sur de nouveaux modèles.
 Vos remarques et vos besoins nous intéressent, n'hésitez donc pas à nous contacter
 pour nous faire part de vos observations et suggestions.**