



Thierry PELLETIER
Avocat près la Cour
d'Appel de Reims

Locations d'été : danger ?



A l'approche de l'été, un certain nombre de vacanciers recherchent la perle rare, bien sous tous rapports, facile d'accès, promettant des vacances sans souci... nous voulons parler, bien évidemment, d'une location saisonnière.

► QU'EST-CE QU'UNE LOCATION SAISONNIÈRE ?

Par location saisonnière, on entend une location consentie pour une courte période (semaine ou quinzaine, voire plus si affinités) qui doit correspondre à une saison, c'est-à-dire une période déterminée pendant laquelle la localité reçoit un afflux de résidents de courte durée.

Il doit cependant être précisé que les Juges ont déjà admis la notion de caractère saisonnier pour un étudiant qui avait loué une chambre non meublée pour la saison... universitaire !

Cette interprétation semble cependant audacieuse, si bien qu'il paraît plus prudent d'en rester à la notion de saison de vacances tout à fait classique.

► QUEL RÉGIME JURIDIQUE ?

La location saisonnière est exclue du champ d'application des lois successives relatives aux baux à usage d'habitation et, notamment, la loi du 6 juillet 1989.

Les locations saisonnières échappent également à la notion de logement décent instaurée par la loi du 13 décembre 2000.

Doit-on en conclure que n'importe quel logement peut être loué et, au surplus, à n'importe quelle condition ?

Ce serait oublier un peu vite les dispositions des articles 1708 et suivants du Code civil relatifs au contrat de louage; il faut donc un accord sur la chose et sur le prix, ce qui suppose que la chose, le local, puisse, par ses caractéristiques, permettre une réelle location...

⇒ COMMENT ÉVITER LES MAUVAISES SURPRISES LORS DE LA LOCATION À DISTANCE ?

La première solution consiste à passer systématiquement par un intermédiaire sérieux, tel l'agent immobilier, qui engagerait sa responsabilité si la location n'était pas conforme à la prestation décrite.

La deuxième solution s'adresse à ceux qui souhaitent rechercher par eux-mêmes un bien locatif et qui le font par l'intermédiaire d'Internet et d'un moteur de recherche qui peut présenter le bien

locatif afin de vérifier son emplacement, la vue que peut avoir le bien et sa distance par rapport à la mer, par exemple.

Il est arrivé que certaines locations saisonnières indiquent la « vue sur mer » ou la proximité de celle-ci à 500 mètres, tout en « omettant » d'indiquer que la voie de chemin de fer se situe entre la location et la plage, ce qui peut engendrer quelques nuisances sonores...

⇒ QUEL PRIX ?

Les locations se réservent, en général, avec une partie du prix réglée à la signature du contrat. Mais, attention, s'il s'agit d'un acompte, le locataire a l'obligation de régler l'intégralité du prix, même s'il changeait d'avis; la somme versée à la réservation doit donc être qualifiée d'arrhes et ♦♦♦

■ ■ ■ GERnet

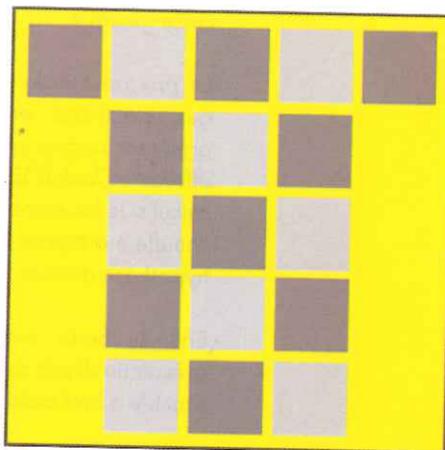
■ ■ ■ SYNDIC

■ ■ ■ ORGANISEUR

■ ■ ■ PAIE

■ ■ ■ COMPTABILITE

■ ■ ■ Application WEB



LOGIQUE
LOGICIELS POUR
ADMINISTRATEURS
DE BIENS ■ ■ ■

www.logique.fr

34 ter Boulevard Ornano - 93287 Saint-Denis Cedex
Tél. : 01 55 87 69 35 - Fax : 01 55 87 69 30 - E-mail : info@logique.fr



non d'acompte afin de permettre, le cas échéant, de se dédire dans le délai prévu au contrat ou dans un délai raisonnable.

L'idéal serait évidemment de souscrire une assurance annulation et/ou interruption de séjour. Certains professionnels de l'immobilier, spécialistes des locations saisonnières, disposent de cette garantie.

Le prix peut inclure ou non la consommation en gaz, électricité, eau ..., mais certains bailleurs préfèrent parfois inclure dans le prix les charges y afférentes, ce qui n'est pas nécessairement un bon calcul si le locataire oublie de fermer un robinet ou chauffe à outrance le bien, ce qui reste plutôt une hypothèse d'école l'été.

Enfin, la liberté contractuelle permet aux parties de prévoir un dépôt de garantie en cas de sinistre, restituable à bref délai à l'issue de la location.

▣▣▣ QUELLES PRÉCAUTIONS À PRENDRE POUR LES LOCATIONS SAISONNIÈRES AVEC PISCINE ?

Le bailleur a l'obligation de prévoir un système de sécurité lorsqu'il met une piscine à la disposition du locataire.

La loi du 3 janvier 2003 et le décret du 7 juin 2004 prévoient soit un système d'obstruction physique empêchant l'accès à la piscine (barrière ne comportant pas de système d'ouverture accessible aux jeunes enfants), soit un système de détection permettant de signaler la présence d'une personne, mais aussi d'un oiseau ! dans la piscine.

Le système de détection n'empêchera pas un noyade mais préviendra l'entourage ..., le législateur estimant, assez curieusement, qu'un simple système de détection homologué est suffisant.

▣▣▣ LE LOCATAIRE DOIT-IL PRENDRE UNE ASSURANCE SPÉCIALE ?

Le locataire n'a aucune obligation de prendre une assurance particulière puisque celle-ci incombe au bailleur qui devra signaler à son assureur qu'il met à la disposition de locataires le bien immobilier, fortiori s'il le fait de façon régulière, ce qui pourra constituer une modification de la nature du risque pour l'assureur.

En revanche, le locataire dispose uniquement de son assurance responsabilité civile « villégiature » en cas de dégâts sur la propriété d'autrui et, notamment, celle du bailleur.

▣▣▣ LE BAILLEUR DOIT-IL DÉCLARER FISCALEMENT LA LOCATION ?

Une réponse négative aurait été étonnante. En effet, le particulier doit déclarer les revenus de la location saisonnière au titre des revenus fonciers. Quant à celui qui fait de la location saisonnière une activité commerciale, il est imposable selon le régime des Bénéfices industriels et commerciaux.

Telles sont les quelques règles élémentaires de prudence qu'il est préférable de respecter afin d'éviter que les vacances ne se transforment en cauchemar ...

Thierry PELLETIER