



# Locations saisonnières

## Foire aux questions

### Crise covid-19 et généralités

#### Table des matières :

Premières interrogations : Sera-t-il possible de partir cet été à plus de 100 km ? .....	2
Sera-t-il possible de louer pour les vacances à plus de 100 km ? .....	2
Sera-t-il possible de partir à l'étranger ? .....	3
Qu'est ce qui est prévu si ma location est annulée en raison de la pandémie de covid-19 ? Est-ce que je suis remboursé ? .....	4
Comment faire pour réserver sur internet ? .....	5
Quelles sont les différences entre résidence de tourisme, chambre d'hôte, et meublés de tourisme ?	5
Comment se présente l'offre de location ? Doit-elle être écrite ? Oui .....	7
Que doit mentionner le contrat de location ? .....	7
Que faire si le bien loué ne correspond pas à la description ? .....	8
Le loyer est-il fixé en proportion de la surface ? Est-il plafonné ? Non. ....	8
Quel est le montant du dépôt de garantie à verser ? .....	8
Le propriétaire peut-il exiger le paiement dès l'entrée dans les lieux ? .....	9
Faut-il faire un état des lieux ? .....	9
J'ai versé des sommes lors de la réservation. Quelles différences entre acomptes ou arrhes ? .....	9
Le propriétaire peut-il demander au locataire une assurance ? .....	9
La location doit-elle répondre à des caractéristiques réglementaires particulières ? .....	10

# CRISE COVID-19

Fermeture des frontières, restriction des déplacements au-delà de 100 kilomètres, à l'approche des vacances d'été, et dans un contexte où la crise sanitaire peut remettre en cause vos projets, voici quelques outils pratiques et juridiques pour vous aider à faire le point.

Premières interrogations : Sera-t-il possible de partir cet été à plus de 100 km ?

Certainement. Mais plutôt en France. Le gouvernement devrait donner des précisions sur les conditions de déplacement en juillet et août et aussi sur la réouverture des restaurants en juin mais pour l'heure l'état d'urgence sanitaire reste prolongé jusqu'au 10 juillet.

Sera-t-il possible de louer pour les vacances à plus de 100 km ?

Avant même la sortie du déconfinement, cette question était dans tous les esprits. La réponse n'est pas encore claire et définitive et peut encore évoluer avec l'épidémie. Mais à ce jour, les déplacements restent limités à 100 km de rayon de son domicile sauf cas limités. Depuis le 20 mai il est possible, à titre dérogatoire de se déplacer pour déménager hors du département y compris à plus de 100 km ([voir déclaration de déplacement](#)). Cette dérogation est valable pour l'acquisition ou la location d'une résidence principale même si le texte de l'arrêté du 20 mai 2020 ne le précise pas formellement. Néanmoins, le déplacement pour la location saisonnière n'est pas évoqué donc, à priori, pas autorisé.

## Sera-t-il possible de partir à l'étranger ?

Certaines restrictions de circulation vont certainement être levées avec l'évolution à la baisse de l'épidémie mais pour l'instant de très nombreuses frontières sont fermées aux touristes tant au sein de l'Union Européenne qu'en dehors. Si le gouvernement appelle à une coordination pour une réouverture progressive des frontières internes de l'espace Schengen à partir du 15 juin, pour l'instant la situation est très différente selon les pays.

Aussi pour cet été, dès votre recherche de destination, il est indispensable de consulter en amont les recommandations et restrictions de voyage officielles pour faire le bon choix.

A ce jour, la Grande Bretagne a annoncé que les étrangers devront respecter une quatorzaine à leur entrée sur le territoire, l'Allemagne vise une levée des restrictions pour la mi-juin, l'Italie a annoncé une réouverture de ses frontières à partir du 3 juin, l'Espagne impose une quatorzaine stricte et les sorties se font avec masques. La Grèce impose des contrôles et restrictions importantes à l'arrivée et interdit les îles... Au niveau international, l'entrée sur le territoire pour tourisme est interdite dans de très nombreux pays et les liaisons aériennes suspendues (Algérie, Maroc, Turquie, Thaïlande, Etats-Unis...)

Ces éléments sont susceptibles d'évoluer et il peut exister des adaptations locales ou comme en France, certains préfets avaient interdit les locations saisonnières durant le confinement essentiellement dans des départements côtiers.

La recommandation du gouvernement est de privilégier des vacances en France. Il nous semble également prudent de prendre en compte le risque d'être bloqué localement par de nouvelles mesures restrictives en cas de recrudescence de l'épidémie. Notre conseil est de consulter le site <https://www.diplomatie.gouv.fr> qui actualise pays par pays la situation sanitaire et les restrictions aux frontières.

Qu'est ce qui est prévu si ma location est annulée en raison de la pandémie de covid-19 ? Est-ce que je suis remboursé ?

Pour les locations saisonnières, séjour, voyages à forfait annulés à cause de la situation sanitaire liée au Covid-19 (confinement, établissement fermé, fermeture des frontières, pas de vol...) le gouvernement a pris des dispositions particulières.

Toute annulation faite entre le **1er mars et le 15 septembre 2020** est soumise à [l'ordonnance n° 2020-315 du 25 mars 2020 relative aux conditions financières de résolution de certains contrats de voyages touristiques et de séjours en cas de circonstances exceptionnelles et inévitables ou de force majeure.](#) L'ordonnance déroge de façon temporaire à [l'article L.211-14 du Code du Tourisme](#) et aux dispositions combinées des [1228 et 1229 du Code Civil](#). Au lieu d'un remboursement sans frais, il pourra être proposé soit :

- Le **report du séjour** pour une prestation identique ou équivalente à celle qui a été annulée, mais dont le prix n'est pas supérieur et qui ne doit pas donner lieu à la facturation de nouveaux frais ; La nouvelle prestation doit être proposée au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la résolution du contrat. La proposition est valable 18 mois. Le consommateur est libre de la refuser.
  
- Sous 30 jours à compter à compter de la résolution du contrat, **un avoir valable pendant 18 mois** d'un montant égal à celui des paiements effectués. Si le consommateur ne l'a pas utilisé à la fin de cette période, il sera remboursé de l'intégralité des paiements effectués ou, le cas échéant, du solde de l'avoir restant. Cet avoir devra correspondre à la totalité des sommes versées (acompte ou solde total).

Néanmoins, n'hésitez pas à solliciter le remboursement sans attendre. Il reste possible et n'est pas interdit. Le report de la prestation ou l'avoir est une option légale offerte au prestataire. En cas de litige, rapprochez-vous de nos permanences.

Plus généralement après ces éléments relatifs à la crise covid-19, voici quelques réponses aux questions que vous pouvez vous poser chaque été pour votre location de vacances.

## GENERALITES

### Comment faire pour réserver sur internet ?

Une fois le lieu de destination identifié, si vous choisissez de réserver via internet par une plateforme, privilégiez les sites référencés et les annonces vérifiées. A l'aide de l'adresse donnée, vérifiez que le bien à louer existe bien et que sa localisation est conforme à la description. Vous éviterez ainsi de découvrir que la villa de vos rêves se situe à côté d'une station d'épuration, de l'autoroute ou encore d'une boîte de nuit. Soyez vigilant, gardez une copie de l'annonce et sachez à quoi vous attendre.

### Quelles sont les différences entre résidence de tourisme, chambre d'hôte, et meublés de tourisme ?

Les services diffèrent selon qu'il s'agit de résidence de tourisme, de chambres d'hôtes ou de meublés de tourisme, gîtes.

Pour vous aider à identifier ce qui vous convient voici pour mémoire quelques définitions juridiques pour savoir à quoi vous attendre.

**Les chambres d'hôtes** sont définies par [l'article L 324-3 du code du tourisme](#) comme des chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

La ou les chambres d'hôtes doivent être situées dans la maison ou l'appartement de l'habitant. Elle comprend la fourniture groupée d'une nuitée et du petit déjeuner.

L'accueil est assuré par l'habitant. Il ne peut pas louer plus de 5 chambres par habitation, ni accueillir plus de 15 personnes en même temps. Chaque chambre d'hôte doit avoir un accès direct ou indirect à une salle d'eau et à un WC.

En général, vous vous trouverez donc chez un particulier qui met à disposition dans son logement ou une annexe une chambre qui bien évidemment doit être en conformité avec les réglementations sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité. Cette formule se développe mais nous nous attacherons plus en avant aux meublés de tourisme et résidence de tourisme.

**Une résidence de tourisme** est un ensemble de logements équipés pour recevoir une clientèle de loisirs ou d'affaires en séjour de courte durée.

Selon l'article [D. 321-1 du code de tourisme](#) il s'agit d'«*un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale* ».

Le logement est donc indépendant mais se trouve le plus souvent dans des ensembles immobiliers importants situés à la montagne ou à la mer où existent halls d'accueil, services, équipements communs (ex : piscine, salle de sports...)

**Les meublés de tourisme** sont les plus nombreux. Ce sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile ([article D. 324-1 du code du tourisme](#)). Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location. Les gîtes sont assimilés aux meublés de tourisme et se voient appliquer le même régime juridique qu'on vous rappelle ci-après.

On retrouve la définition de la location saisonnière dans la [loi du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet](#), qui régit la profession d'agent immobilier : « *Est considérée comme une location saisonnière, pour l'application de la présente loi, la*

*location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs »*

De même [l'article L. 324-1-1 du code du tourisme](#) reprend « *les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois* ».

Vous avez fait votre choix et êtes prêts à conclure votre contrat de location saisonnière pour une résidence de tourisme ou un meublé de tourisme.

Comment se présente l'offre de location ? Doit-elle être écrite ? Oui.

Conformément à l'article [L. 324-2 du Code de Tourisme](#), toute offre ou contrat de location saisonnière doit être écrit, peu importe que l'offre soit sur internet ou en agence sur un dépliant.

L'offre doit contenir l'indication du prix demandé, ainsi qu'un état descriptif des lieux sincère.

Que doit mentionner le contrat de location ?

Le contrat doit mentionner l'identité précise du propriétaire et du locataire, la période et la durée de location, l'adresse du bien et sa superficie, la situation du bien (comme par exemple la distance entre le logement et la mer, la distance avec le centre-ville ou les commerces), l'état descriptif du bien, le type de construction, sa situation géographique, le descriptif de chaque pièce et de ses équipements.

L'absence d'état descriptif est passible d'une amende pouvant atteindre 1 500 € ([Code de la consommation : art. R. 113-1](#)).

Il est aussi important de faire préciser avec les dates, les heures d'arrivée et de départ pour éviter des litiges sur l'entrée ou la sortie des lieux.

Si le logement est situé dans une commune où la déclaration des locations saisonnières est obligatoire, le contrat de location saisonnière doit également mentionner le numéro d'enregistrement. Ce numéro doit aussi figurer sur les annonces des plateformes telle Airbnb, Abritel, le Bon coin.

## Que faire si le bien loué ne correspond pas à la description ?

Si des renseignements sur la situation de l'immeuble, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou l'ameublement sont trompeurs et inexacts cela peut constituer un délit de pratiques commerciales trompeuses ou de publicité mensongère passible d'une amende de 3 750 €, qui peut être majorée en cas de récidive ([art. L. 121-1 et s. du code de la consommation](#)).

Sur le plan civil, cela peut entraîner un vice du consentement et conduire à la nullité du contrat ou sa résiliation avec remboursement du prix ou de l'acompte versé et allocation ultérieure de dommages et intérêts. C'est le Tribunal Judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble qui est compétent.

Il y a aussi la possibilité de saisir la direction départementale en charge de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP) du lieu où se situe la location.

En cas de difficulté, n'hésitez pas à saisir les permanences CNL qui pourront vous aider.

## Le loyer est-il fixé en proportion de la surface ? Est-il plafonné ? Non.

Le montant du loyer et des charges est fixé librement entre propriétaire et locataire. Il peut varier selon les périodes de la saison touristique. Il est donc important qu'il soit mentionné clairement notamment pour les consommations d'eau, d'électricité et de chauffage. Le montant prévisionnel de la taxe de séjour doit également être précisé dans le contrat. Il varie selon les communes.

Le prix de la location peut aussi être indiqué en proportion du nombre d'occupants qui peut aussi être fixé à un maximum.

## Quel est le montant du dépôt de garantie à verser ?

Le dépôt de garantie n'est pas obligatoire mais il reste conseillé. La loi ne fixe pas de montant minimum ou maximum à respecter. L'usage est qu'il n'excède pas 20 % du montant du loyer et en cas d'intervention d'un mandataire, ce dépôt ne peut excéder le quart du loyer si aucun acompte n'a été versé. Il ne peut être reçu plus de six mois à l'avance ([décret du 20.7.72 : art. 68](#)). Le dépôt de garantie est le plus souvent versé par chèque au propriétaire le jour de l'arrivée.



Le propriétaire peut-il exiger le paiement dès l'entrée dans les lieux ?

Oui. Le propriétaire est en droit d'encaisser le prix dès l'entrée dans les lieux. De même, il est en droit d'encaisser le dépôt de garantie ou chèque de caution dès remise. Le contrat doit prévoir les conditions de restitution de préférence immédiatement en fin de séjour.

Faut-il faire un état des lieux ?

Oui. Ce n'est pas obligatoire mais il est conseillé d'en dresser un contradictoirement (signé par les deux parties).

Pour éviter toute contestation relative à la restitution du dépôt de garantie, il est préférable de faire un état des lieux à l'entrée et à la sortie, afin que propriétaire et locataire puissent constater contradictoirement l'état du logement. Si aucun état des lieux n'est établi, le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives et les rendre tels, sauf preuve du contraire (article [1731](#) du Code civil).

J'ai versé des sommes lors de la réservation. Quelles différences entre acomptes ou arrhes ?

La différence entre acompte et arrhes est souvent mal connue. Les deux constituent une avance sur paiement d'une réservation ou d'un achat. La différence se situe au niveau des conséquences en cas d'annulation. Dans le cas de l'acompte, la totalité du montant de la réservation est due au propriétaire en cas d'annulation sauf circonstances exceptionnelles (voir ci-dessus), tandis que dans le cas des arrhes, c'est au propriétaire d'effectuer le remboursement. La nuance est donc d'une importance conséquente. En règle générale et sans mention dans le contrat de location, les sommes versées à l'avance pour réserver une location de vacances sont considérées comme des arrhes.

Le propriétaire peut-il demander au locataire une assurance ?

Oui. Le contrat de location peut prévoir des conditions d'assurance particulières. Certains propriétaires demandent une attestation d'assurance « villégiature ». Rapprochez-vous de votre compagnie et demandez si votre

responsabilité civile est étendue à ce cas. C'est généralement le cas pour les villégiatures en France.

La location doit-elle répondre à des caractéristiques réglementaires particulières ?

Oui. Le logement doit répondre aux normes de décence fixée par le [décret n°2002-120 du 30 janv. 2002](#). Il doit comprendre au moins une pièce principale ayant une surface habitable de 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m soit un volume habitable de 20 m<sup>3</sup> ; une installation de chauffage; un réseau électrique suffisant pour permettre l'éclairage de toutes les pièces et le fonctionnement des appareils ménagers courants ; une installation d'alimentation en eau potable ; une installation d'évacuation des eaux ménagères ; une cuisine ou un coin cuisine permettant de recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier ; une installation sanitaire intérieure au logement comprenant des WC séparés de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas et un équipement pour la toilette corporelle comportant une baignoire ou une douche. Pour les meublés il doit être suffisamment équipés.

Il doit aussi répondre à une obligation de sécurité et être équipé d'un détecteur de fumée ([Art. L. 129-8, al. 2](#), et R. 129-12 à R. 129-15 du CCH) et en cas de présence d'une piscine privative, respecter les exigences de sécurité de lutte contre les noyades accidentelles et être équipé suivant le cas d'abri, alarme, barrière ou couverture. ([Art. R. 128-1 à R. 128-4 CCH](#)).

\*\*\*\*\*

Ces conseils en poche, nous espérons que malgré la crise sanitaire vous pourrez passer un bel été. La CNL reste mobilisée et à vos côtés pour défendre et promouvoir les droits des habitants et des consommateurs.

\*\*\*\*\*