

VOS DROITS ET OBLIGATIONS

La réservation

Au moment de signer le contrat, vous devez disposer du maximum de renseignements sur le logement, sa situation, son prix et cela par écrit, afin d'éviter les litiges ultérieurs.

Description des lieux

Les loueurs (professionnels, agences, particuliers,) ont l'obligation de remettre à l'éventuel preneur, un contrat de location accompagné d'un état descriptif des lieux (arrêté n° 25305 du 16 mai 1967, précisant la localisation géographique, le nombre de pièces et leur confort, les équipements, le prix). Si ce descriptif n'est pas suffisant, vous pouvez le faire compléter en demandant par écrit tout type de renseignement : photo de l'intérieur du logement par pièce, inventaire complet du matériel de cuisine, proximité des commerces, moyens de transport....

Le contrat

Le contrat de location doit revêtir la forme écrite. Il indiquera :

- la durée de la location, les dates auxquelles le locataire arrive, repart ainsi que les heures d'arrivée
- le prix qui est librement fixé par le bailleur
- les charges sont souvent comprises dans le prix de la location
- le versement d'une avance représentant 25% de la location, en général
- le versement d'une commission peut être demandé si vous passez par une agence
- le versement d'une taxe de séjour qui est demandée par des communes touristiques dont le montant est fixé par le maire (0,20 € à 1,50 €) selon le confort du logement. Les enfants de moins de 13 ans sont exonérés de cette taxe.

L'annulation de la réservation

Il peut arriver qu'à la suite d'imprévus (maladie, accident...) vous soyez obligé de renoncer à vos vacances et d'annuler la location.

Que deviennent les engagements pris ?

Pas de difficulté si le contrat prévoit la résiliation.

- dans le cas de versement d'arrhes, chacune des parties (loueur et le locataire) est libre de se désister, celui qui les a données (locataire) en les abandonnant, celui qui les a reçues (loueur) en restituant le double, en application de l'article 1590 du code civil

- dans le cas d'acompte, l'engagement rend définitif le contrat. Celui qui se désengage devra indemniser l'autre. Le locataire pourra être tenu de payer la totalité du prix de la location. Il en sera dispensé s'il a été contraint de résilier par force majeure.

L'entrée dans les lieux

Un état des lieux détaillé doit être fait en présence du loueur et du locataire. Prenez soin de noter l'état des équipements et vérifiez l'exactitude de l'inventaire, faites un relevé des compteurs.

La fin de séjour

N'oubliez pas de faire un nouvel état des lieux en la présence du loueur ou de son représentant.

Le type d'hébergement

Les meublés de tourisme

Les villas, appartements ou chambres meublées, loués à la journée, à la semaine ou au mois, à l'occasion de vacances, peuvent être classés en catégories, selon des normes et une procédure arrêtée par l'autorité administrative (cf. code du tourisme).

L'hébergement en hôtellerie de plein air

L'hébergement situé dans un camping (habitations légères de loisirs) et les résidences mobiles de loisirs répond aux mêmes obligations qu'une location immobilière. Un contrat écrit doit être adressé au loueur précisant la description des lieux loués et les conditions de location.

Les litiges et recours

Les litiges

* Annulation de la réservation par le loueur: restitution du double des arrhes (article 1590 du code civil), indemnisation pour préjudice moral ou financier pour des acomptes

* Absence d'un état descriptif : contravention de 5ème classe : une amende de 1.500 €

* Discordance entre la description et la réalité (sur tout support) : peut être sanctionnée comme pratique commerciale trompeuse selon l'article L.121-1 du code de la consommation (jusqu'à 2 ans d'emprisonnement et 37.500 € d'amende)

* Possession des lieux en retard : la location ne peut-être prolongée d'autant

* Départ anticipé : aucun remboursement partiel n'est dû par le loueur

* Solde des comptes : le loueur doit restituer la caution ou le dépôt de garantie, sauf si l'état des lieux détermine des réparations à effectuer. Dans ce cas, le dépôt de garantie pourra être restitué dans un délai de 3 mois au plus tard. Le locataire doit exiger les justificatifs des frais qui lui sont imputés.

Les recours

Lors de location de logement, des litiges peuvent survenir, certains d'ordre pénal (publicité mensongère, renseignements inexacts), d'autres d'ordre civil (résiliation, exécution du contrat, caution non remboursée)

Les conflits d'ordre civil relèvent de la **compétence du tribunal d'instance du lieu de la location**.

Mais avant de se lancer dans une action judiciaire n'hésitez pas à saisir une association locale de consommateurs ou à contacter la DDPP (direction départementale de la protection des populations) ou la DDCSPP (direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations) où est située la location. Le syndicat d'initiative pourra également vous aider dans vos démarches si nécessaire.

Source <http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/location-vacances>