

LES CONTENTIEUX

Les contentieux les plus fréquents, portent sur la nature de la location, qui est parfois surévaluée dans la petite annonce : la mer est beaucoup plus loin que prévue, une importante source de nuisance n'était pas mentionnée, la piscine n'est pas privative, etc. Si le locataire estime avoir été induit en erreur, il peut, dans un premier temps, demander une réduction sur le prix de la location. Si cette solution amiable n'aboutit pas, il peut alors saisir les services de la DDCSPP du département où se situe la location en lui transmettant un dossier de réclamation.

Quelles sont les sanctions encourues en cas de manquement et d'infractions ?

Sanctions pénales pour :

- **Publicité mensongère** (avant l'exécution du contrat) : pratique commerciale trompeuse au sens de l'article L.121-1 du Code de la consommation (jusqu'à 2 ans d'emprisonnement et 300000 € d'amende). Ne s'applique pas pour une location effectuée par un particulier, sauf s'il est démontré le caractère répétitif ou si le loueur possède plusieurs appartements ;
- **Tromperie sur la nature de la prestation de service** : (après l'exécution du contrat) au sens de l'article L.213-1 du Code de la consommation (jusqu'à 2 ans d'emprisonnement et 300000 € d'amende). S'applique aussi bien aux professionnels qu'aux particuliers.
- **Production de renseignements inexacts** au sens du décret n°67-128 du 14 février 1967 réprimant la production de renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé (amende de 3750 €).
- **Absence du descriptif** au sens de l'arrêté ministériel du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublés (amende administrative maximum de 3000 € pour une personne physique et 15000 € pour une personne morale).

Sanctions civiles pour :

- Suppression des clauses abusives relevées dans le contrat de location ;
- Annulation de réservation par le loueur : article 1590 du code civil ;
- Restitution du double des arrhes + indemnisation pour préjudice moral ou financier .

Tout revenu engendré par une location en meublé doit faire l'objet d'une déclaration auprès des services fiscaux. Différentes modalités existent et il convient de se rapprocher de **la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP)**
2 avenue de la grande armée - BP 410 - 20191 Ajaccio cedex
Contact : drfip2a@dgfip.finances.gouv.fr ou **04 95 23 51 50**.

Pour toutes plaintes concernant une location en Corse, vous pouvez contacter les directions départementales (DDCSPP) aux adresses suivantes :

- DDCSPP de Corse-du-Sud / ddcspp@corse-du-sud.gouv.fr
- DDCSPP de la Haute-Corse / ddcspp@haute-corse.gouv.fr



LES LOCATIONS SAISONNIÈRES

Mars 2016



PRÉFET
DE CORSE

Le marché de la location saisonnière est en forte mutation. Les plates formes communautaires font évoluer le marché de la location de vacances et mettent en relation hébergeurs et vacanciers en fondant leur formule sur l'économie collaborative. Ces locations sont soumises à des obligations réglementaires.

Qu'entend-on par « location saisonnière » ?

Selon l'article 2 de l'arrêté du 16 mai 1967 : « Par location saisonnière, au sens du présent arrêté, il convient d'entendre les locations en meublé consenties à l'occasion des vacances, quelle que soit la durée de la location ou le mode de location intervenu »

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 y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile (art. D 324-1 du Code du tourisme). Les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'une procédure de classement (art. L 324-1 du Code du tourisme). Ils peuvent être loués de particulier à particulier, par une agence immobilière ou via une plate-forme internet.

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé (article L324-1-1 du Code du tourisme). À défaut, elle est passible d'une amende maximale de 450 € (art. R 324-1-2 du Code du tourisme ; art. 131-13 du Code pénal).

Quels sont les droits et les obligations du loueur et du locataire ?

Avant de signer le contrat, le propriétaire doit envoyer au futur locataire un descriptif complet du logement, de son environnement et du mobilier, assorti naturellement des conditions financières de la location (article L 324.2 du code du tourisme).

Les locations saisonnières doivent être conformes, dans leur présentation, à la prestation offerte. Le consommateur doit recevoir, par écrit, une offre de contrat comportant un certain nombre d'informations (art. L 324-2 du Code du tourisme et art. L 121-16 et L 121-18 du Code de la consommation), et notamment :

- Le nom et l'adresse du prestataire de service,
- Le prix demandé ;
- Les modalités de paiement ;
- L'existence d'un droit de rétractation ;
- La durée de la validité de l'offre ;
- Un état descriptif des lieux.

Si la location est conclue à distance avec un professionnel, le consommateur bénéficie d'un droit de rétractation de 7 jours francs sans avoir à payer de pénalités (art. L 121-20 du Code de la consommation). Lorsqu'il exerce son droit de rétractation, celui-ci doit être remboursé dans les 30 jours (art. L 121-20-1 du Code de la consommation).

ARRHES OU ACOMPTE

Si le locataire verse des **arrhes** et s'il renonce à la location, il les perd. Si c'est le propriétaire qui renonce à la location, il doit rembourser le locataire du double du montant des arrhes.

S'il s'agit d'un **acompte**, en revanche, le contrat est définitif. Si le locataire se désiste, il devra, en principe, régler la totalité du prix. Si le propriétaire renonce à louer, le locataire peut alors lui réclamer des dommages et intérêts devant une juridiction civile.

Dans le cas où le contrat ne précise rien à ce sujet, les avances sont supposées être des arrhes.

LE CONTRAT

Le contrat ou la lettre de confirmation doit notamment comporter :

- **le prix de la location et les éventuelles charges supplémentaires à payer.** Quand elles ne sont pas comprises dans le prix, les charges supplémentaires (eau, électricité, téléphone, etc.) peuvent être forfaitaires ou facturées selon la consommation réelle ;
- **sa durée avec les jours et heures de départ et d'arrivée ;**
- **le montant du dépôt de garantie ;**

Dans de nombreuses communes, les locataires saisonniers doivent également payer **une taxe de séjour**, calculée par personne et par jour.

Pendant toute la durée de la location, le propriétaire n'a pas le droit de pénétrer dans les lieux sans l'accord du locataire. Il doit également maintenir le logement en bon état et assurer toutes les réparations nécessaires à son occupation.

LES CLAUSES ABUSIVES (pour les professionnels)

D'après la recommandation n° 94-04 de la commission des clauses abusives, les professionnels sont invités à respecter les principes suivants.

- La résiliation du contrat ne peut invoquer des motifs liés à l'âge des occupants,
- Le professionnel ne peut se réserver la possibilité de modifier unilatéralement les conditions du contrat, ni de résilier celui-ci en excluant toute forme d'indemnité,
- Le contrat ne peut obliger le client à payer une partie du loyer en cas de dédit, si le professionnel n'est pas soumis à la même obligation,
- Le contrat doit prévoir un délai supérieur à trois jours après l'entrée dans les lieux pour formuler une réclamation,
- Le professionnel ne peut dégager sa responsabilité s'il ne peut offrir la prestation prévue ou si le bien ne correspond pas au descriptif initial,
- Le professionnel ne peut faire effectuer des travaux non-urgents pendant la durée de la location,
- Le contrat ne peut exclure le droit à indemnisation si des travaux urgents sont effectués pendant la location,
- Le contrat doit prévoir un état des lieux de sortie contradictoire,
- Les délais de réclamation après la fin de la location ne doivent pas être trop brefs.