Image not found or type unknown

Le contenu du contrat de location saisonnière

publié le **18/09/2014**, vu **2531 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

En dehors des conditions pour avoir recours à une location saisonnière et la durée maximale de celle-ci, la loi ALUR ne modifie pas en substance le régime juridique de la location saisonnière.

Contrairement aux baux d'habitation classiques, elle reste régie par les dispositions du code civil, mis à part quelques règles spécifiques.

Dans la mesure où la réservation a lieu le plus souvent sans visite, l'arrêté du 16 mai 1967 garantit une protection au locataire en exigeant du propriétaire, professionnel ou non, qu'il remette au preneur éventuel, avant toute signature de contrat et tout versement, un document sur lequel figure les coordonnées du propriétaire ou de l'agence et d'autre part, le prix de la location et les modalités de paiement ainsi qu'un descriptif précis et exhaustif du bien loué (surface, localisation, équipements,…).

Ainsi, le bailleur pourra être sanctionné pénalement sur le fondement de l'article L. 121-1 du code de la consommation si les informations sont mensongères ou de nature à induire en erreur.

La forme du contrat de location est très souple. Un échange de lettre suffit à tenir lieu de contrat. Mais, il est conseillé de conclure par écrit un véritable contrat. En cas de litige, notamment si le logement n'est pas conforme au descriptif, le contrat fera foi.

Tout comme le descriptif, le contrat doit être adressé au locataire et contenir de manière exhaustive toutes les informations relatives à la location, à savoir au prix, au dépôt de garantie, au descriptif des lieux et à l'ensemble des conditions de la location dans à l'existence d'une avance sur le prix (arrhes ou acompte

Pour confirmer sa réservation, le locataire verse souvent d'avance une somme au propriétaire. Aucun texte ne prévoit son montant. En pratique, il est de l'ordre de 20% à 25% du loyer pour les locations entre particuliers. Conformément au décret du 20 juillet 1972, il ne peut dépasser 25% du montant final et ne peut être versé plus de six mois avant le début de la location si un professionnel intervient.

Les mots employés dans l'acte pour qualifier ces sommes sont extrêmement importants.

Si elles sont qualifiées d'acompte, elles correspondent au paiement d'une partie du prix. Ni le locataire ni le propriétaire ne peuvent se désister. Si le preneur annule sa location, il peut être tenu de verser l'intégralité des loyers du séjour sauf en cas de la force majeure. Si l'annulation émane du propriétaire, le locataire peut obtenir en justice une indemnisation pour son préjudice moral (vacances gâchées) et/ou financier ainsi que la restitution des sommes versées.

Si les sommes sont qualifiées d’arrhes, les deux parties peuvent se désister. Si le locataire se désiste, ces sommes peuvent être conservées par le propriétaire. En revanche, si le bailleur se désiste, il doit restituer le double des arrhes au locataire (article 1590 du code civil).

A défaut de prévision d’une qualification par les parties, ces sommes sont qualifiées d'arrhes.

Dans l’intérêt du preneur, certaines clauses sont à bannir. Il s’agit d’une part, des clauses permettant au professionnel de modifier unilatéralement les conditions initiales du contrat, ou de résilier celui-ci en se contentant de rembourser les sommes versées et en excluant toute indemnité, et d’autre part, de celles qui prévoient qu’en cas de dédit du consommateur, celui-ci sera débiteur de la totalité du prix de location, sans mettre à la charge du professionnel une obligation équivalente.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés