



La formation du contrat de location saisonnière

publié le 12/11/2012, vu 8715 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Une location saisonnière est une location temporaire, offerte par un intermédiaire à la nuitée, à la semaine ou au mois, conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours (Art. 3 Ordonnance n° 2004-634 du 1er juillet 2004). Les hébergements touristiques, faisant l'objet de location saisonnière, sont ceux offerts au consommateur à la nuitée, à la semaine ou au mois. Ces hébergements sont destinés à une clientèle qui n'y élit pas domicile, ce qui limite leur occupation aux périodes de temps libre ou de temps de vacances. On parlera alors de saison touristique (CA Montpellier, 8 novembre 1988). En 2010, les locations meublées de tourisme représentaient 3,5% de la capacité globale d'hébergement touristique (Chiffres clés du tourisme, Ministère de l'économie des finances et de l'industrie, 2010). Largement utilisées dans les zones touristiques balnéaires et hivernales, elles sont en développement croissant en zones urbaines. De nombreux touristes souhaitent s'éloigner du conformisme et éviter les coûts élevés des hôtels. Quant aux propriétaires, ils n'hésitent plus à louer leurs biens à la semaine avec un rendement locatif attractif (à titre d'exemple, pour un studio situé à Paris, le loyer moyen hebdomadaire d'une location meublée de moins de 90 jours s'élevait à 561€ en 2011). Par définition, la location saisonnière ne s'effectue que très rarement dans la commune de son domicile. Elle est souvent le fait d'intermédiaires professionnels bien qu'un nombre important de contrats soient conclus entre particuliers. Cette spécificité emporte des conséquences sur la formation du bail locatif saisonnier tant au regard des conditions de fond (I) que de forme (II).

La formation du contrat de location saisonnière

Une location saisonnière est une location temporaire, offerte par un intermédiaire à la nuitée, à la semaine ou au mois, conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours (Art. 3 Ordonnance n° 2004-634 du 1er juillet 2004).

Les hébergements touristiques, faisant l'objet de location saisonnière, sont ceux offerts au consommateur à la nuitée, à la semaine ou au mois. Ces hébergements sont destinés à une clientèle qui n'y élit pas domicile, ce qui limite leur occupation aux périodes de temps libre ou de temps de vacances. On parlera alors de saison touristique (**CA Montpellier, 8 novembre 1988**).

En 2010, les locations meublées de tourisme représentaient 3,5% de la capacité globale d'hébergement touristique (**Chiffres clés du tourisme, Ministère de l'économie des finances et de l'industrie, 2010**).

).

Largement utilisées dans les zones touristiques balnéaires et hivernales, elles sont en développement croissant en zones urbaines. De nombreux touristes souhaitent s'éloigner du conformisme et éviter les coûts élevés des hôtels. Quant aux propriétaires, ils n'hésitent plus à louer leurs biens à la semaine avec un rendement locatif attractif (à titre d'exemple, pour un studio situé à Paris, le loyer moyen hebdomadaire d'une location meublée de moins de 90 jours s'élevait à 561€ en 2011).

Par définition, la location saisonnière ne s'effectue que très rarement dans la commune de son domicile. Elle est souvent le fait d'intermédiaires professionnels bien qu'un nombre important de contrats soient conclus entre particuliers.

Cette spécificité emporte des conséquences sur la formation du bail locatif saisonnier tant au regard des conditions de fond (I) que de forme (II).

I Conditions de fond

Les vices du consentement pouvant conduire à la nullité du contrat (**Cass. 3e civ., 11 mai 1993 : *JurisData n° 1993-001695***) il importe de bien saisir la spécificité du bail locatif saisonnier relative à l'expression du consentement.

Cette particularité soulève deux interrogations. À quel moment le contrat sera-t-il considéré comme conclu (1) ? Est-ce que le versement d'une somme d'argent garantit la conclusion du contrat (2) ?

1. Rencontre des volontés

La rencontre de l'offre et de la demande s'effectue le plus souvent entre absents ou par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier.

Lorsque le locataire potentiel n'a pas la possibilité de visiter les lieux, le descriptif de l'offre doit être le plus précis possible.

S'applique ici les règles du contrat par correspondance. La rencontre des volontés ne peut se faire qu'après réception de ce descriptif (**CA Pau, 9 février 1999 : JurisData n° 1999-042451**) et d'une offre comprenant des informations sur le prix (**art. L. 324-2 du Code du tourisme**)

Le contrat sera considéré conclu uniquement lorsque le bailleur confirme la bonne réception du contrat écrit et signé (**art. L. 324-2, Code du tourisme**) et la réservation de l'unité d'hébergement pour la période souhaitée.

2. Somme d'argent donnée en garantie

La bonne réception de la somme d'argent donnée en garantie ne permet pas à elle seule de caractériser la rencontre des volontés. Plusieurs personnes peuvent verser cette somme pour la même période.

Il est indispensable que le contrat précise la qualification juridique que les parties ont voulu donner à cette somme (débit, d'arrhes ou acompte). Car, « *sauf stipulation contraire du contrat, les sommes versées sont des arrhes, ce qui a pour effet que chacun des contractants peut revenir sur son engagement, le consommateur en perdant les arrhes, le professionnel en les restituant au double* » (**art. L. 114-1 du Code de la consommation**).

Lorsqu'un intervenant est partie au contrat "*les versements accompagnant une réservation de location saisonnière (...) ne peuvent intervenir plus de 6 mois avant la remise des clefs, ni excéder 25 % du montant total du loyer. Le solde ne peut être exigé qu'un mois, au plus tôt, avant l'entrée dans les lieux*" (**art. 68 modifié du décret du 20 juillet 1972**). Ces limites restent des référents lorsque la location ne fait pas intervenir d'intermédiaire.

Si la location est conclue entre non professionnels, s'il s'agit d'un débit, le bailleur peut renoncer à la location en remboursant la somme versée. L'absence de stipulation d'un délai de rétractation est néanmoins abusive (**Recommandation n° 94-04 de la commission des clauses abusives du 1er juillet 1994**).

S'il s'agit d'un acompte, le contrat est définitivement formé et la somme sera imputée sur les loyers.

II Conditions de formes et responsabilité du bailleur

Le contrat doit être écrit et contenir un certain nombre de dispositions (1). Le bailleur est soumis à un régime de responsabilité spécifique qui s'ajoute au régime de responsabilité de droit commun (2).

1. Exigences formelles

Toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux (**art. L 324-2 Code du tourisme**).

Le local est mis à disposition contre le versement d'un prix fixé librement par les parties.

Un dépôt de garantie peut être exigé dans l'éventualité d'une dégradation constatée au terme du bail. Celui-ci doit comporter obligatoirement une clause prévoyant la date limite de restitution de la garantie. Elle ne peut en aucun cas être supérieure à une durée de deux mois à compter de la remise des clés.

Il importe de faire clairement apparaître dans le bail quelles charges sont incluses dans le prix de la location et quelles autres sont dues en supplément. À défaut de manifester une intention claire d'exclure ces charges du montant du loyer, les juges du fond considèrent qu'il n'y a pas à les réclamer en supplément (**CA Rennes, 28 janv. 1999 : JurisData n° 1999-041158**).

En outre, pour que le bail soit qualifié de meublé, il faut que le mobilier garnissant la location permette une vie normale (**Cass. 3e civ., 18 juill. 2000 : JurisData n° 2000-003066**). Une liste détaillée des biens devra être annexée au bail et à valeur d'inventaire.

Enfin, le contrat doit être le plus précis possible sur la durée du bail. Il devrait inclure la date, c'est-à-dire le jour et l'heure limite d'entrée et de départ du locataire ainsi que les modalités des états des lieux d'entrée et de sortie, le montant de la caution, son mode de versement et de restitution, le montant des charges et les modalités d'assurance doivent y apparaître.

2. Responsabilité du bailleur à l'égard du preneur

Le bailleur est tenu d'une obligation d'information précontractuelle sur le contenu des prestations, le prix et ses modalités de paiement, ainsi que sur les conditions d'annulation.

Si des renseignements s'avèrent inexacts, le bailleur est passible du délit de pratiques trompeuses ou de publicité mensongère (**art. L. 121-1 et s. du Code de la consommation ; CA Pau, 23 février 1994 : JurisData n° 1994-043425**).

Ce risque est d'autant plus important si la location s'intègre dans une vente de voyage et de séjour (**art. L. 211-7, al. 2, b, Code du tourisme**).

Il est à noter que depuis le 1er janvier 2010 la pratique des coffrets cadeaux est assimilé à la vente d'un forfait ou d'un séjour (**art. L. 141-2, L. 141-3, L. 211-13 et s. du Code du tourisme**).

Peu importe aussi que le bailleur ait touché le consommateur par une publicité commerciale ou par petite annonce (**CA Rennes, 22 juin 2006 : JurisData n° 2006-307875**), une petite annonce par Internet devant répondre aux mêmes exigences (**CA Rennes, 20 avril 2006 : JurisData n° 2006-301183**).

Le bailleur engage de toute façon sa responsabilité pour manquement à son obligation de bonne foi s'il a sciemment décrit une situation qui n'existe pas réellement (**CA Rennes, 28 janvier 1999 : JurisData n° 1999-041158** : accès direct à la plage en réalité séparé par une route).

Il est à noter que dans les relations entre professionnels et consommateurs, la commission des clauses abusives considère comme telles (**recommandation n° 94-04 du 1er juillet 1994**) les clauses permettant :

- la modification unilatérale par le professionnel du contrat en cours d'exécution,
- l'absence d'indemnité en cas d'échec du contrat par le fait du professionnel,

- l'exonération ou la limitation de responsabilité du professionnel ne mettant plus à disposition le logement ou un logement qui ne correspond pas au descriptif,
- le droit de faire effectuer des travaux non urgents pendant la jouissance,
- la fixation de délais trop brefs pour formuler des réclamations, notamment sur l'état des lieux.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67