
GUIDE

***SUR LA REGLEMENTATION APPLICABLE À LA
LOCATION SAISONNIERE***

Février 2020

SOMMAIRE

VOLET 1 - ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE DU MARCHE LOCATIF SAISONNIER	3
FICHE N°1 : Les contours de la location à caractère saisonnier	4
1.1 Définition	4
1.2 Catégories d'hébergements touristiques concernés	5
1.3 Obligations préalables à la mise en location	6
1.4 Caractéristiques du bail saisonnier	10
1.6 Régime fiscal	12
1.6.1 Imposition des revenus	12
FICHE N°2 : Les modèles de gestion de l'hébergement saisonnier et l'encadrement des activités exercées par les acteurs de la location saisonnière	25
2.2 La gestion directe de particuliers à particuliers	25
2.3 La gestion du bien via un professionnel	35
2.4 Les services de commercialisation de destination (centrales de réservation et places de marché)	45
VOLET 2 – RELATIONS CONTRACTUELLES ENTRE PROPRIETAIRES ET OPERATEURS	48
FICHE N°1 : Le contrat conclu entre un propriétaire et une agence immobilière	49
1.1 Le mandat de gestion de location saisonnière	49
1.2 Modèle de mandat de gestion location saisonnière	52
FICHE N°2 : Le contrat conclu entre un propriétaire et un exploitant de résidence de tourisme	58
2.1 Les principales clauses du bail commercial	58
2.2 Annexe : Modèle de bail commercial résidence de tourisme	64
FICHE N°3 : Le contrat conclu entre un propriétaire et une plateforme de location en ligne	79
3.1 Les conditions générales de vente	79
3.2 Annexe : Comparatif des Conditions Générales d'Utilisation (AiBNB, HomeAway, Booking, Leboncoin)	81
FICHE N°4 : Le contrat entre le propriétaire et les services de commercialisation	87
4.1 Les centrales de réservation dites de destination (stations touristiques)	87
4.2 Les places de marché	87
VOLET 3 - INCIDENCES DE LA REGLEMENTATION SUR L'ATTRACTIVITE DES MODELES D'EXPLOITATION, DE GESTION ET DE DISTRIBUTION	89
ANNEXE - Les évolutions réglementaires envisageables	97

***VOLET 1 - ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE DU
MARCHE LOCATIF SAISONNIER***

FICHE N°1 : Les contours de la location à caractère saisonnier

1.1 Définition

De manière générale, on qualifie de « *location saisonnière* », la location consentie par un propriétaire, pour de courtes durées à un locataire qui n'a pas vocation à établir, au sein du bien loué, sa résidence principale.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- La location s'adresse à une clientèle de passage ;
- Le logement loué ne constitue pas la résidence principale du locataire ;
- La location est conclue pour une période très courte, de date à date ;
- Le locataire n'a aucun droit à se maintenir dans le logement après l'expiration de la période convenue dans le contrat (absence de reconduction tacite au terme du bail).

En droit, la qualification du contrat en bail de « *location saisonnière* » est soumise à une condition de durée qui varie selon l'opérateur.

Lorsque le bail est conclu entre un agent immobilier et un locataire, celui-ci sera soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet qui dispose, dans son article 1-1, que constitue une location saisonnière :

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

Lorsque le bail est conclu par des entités n'étant pas soumises à la loi Hoguet (notamment les résidences de tourisme) et un locataire, il convient alors d'appliquer l'arrêté du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublé lequel dispose, dans son article 2 que :

« 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 ».

La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Textes législatifs et réglementaire de référence

- Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (art. 1)
- Arrêté du 16 mai 1967 (B.O.S.P. du 18-05-1967) relatif aux locations saisonnières en meublé (art.2)

1.2 Catégories d'hébergements touristiques concernés

Dans le domaine de l'hébergement touristique, deux types d'hébergements sont susceptibles de revêtir la qualification de « *location saisonnière* » et sont par conséquent susceptibles d'être soumis au régime juridique des baux saisonniers.

1.2.1 Les meublés de tourisme

On appelle meublés de tourisme les biens remplissant la définition de l'article D. 324-1 du code du tourisme. Selon ce dernier :

« Les meublés de tourisme 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 ».

Les meublés de tourisme se distinguent de 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 le propriétaire est présent pendant la location.

1.2.2 Les résidences de tourisme

Un bien meublé relève de la catégorie des résidences de tourisme lorsqu'il répond à la définition fixée à l'article D. 321-1 du code du tourisme.

« Un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué 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 ».

Contrairement aux meublés de tourisme, les résidences de tourisme offrent certains services aux locataires (*Ex : entretien des chambres, fourniture du linge de toilette et de lit, restauration, réception...*) et sont gérées par un exploitant unique.

Toutefois, ces résidences se distinguent des hôtels car elles proposent des logements où la clientèle peut séjourner en toute indépendance (notamment grâce à la présence sur place d'une cuisine, d'un sanitaire privé...).

Textes législatifs et réglementaire de référence

- D324-1 code du tourisme
- D.321-1 code du tourisme

1.3 Obligations préalables à la mise en location

Les propriétaires sont tenus au respect d'un certain nombre d'obligations préalablement à la mise en location d'un bien sous le régime de la location saisonnière.

1.3.1 Le respect du règlement de copropriété

Tout d'abord, le propriétaire doit s'assurer que le règlement de copropriété n'interdit pas les activités commerciales au sein de l'immeuble.

En effet, les règlements de copropriété peuvent comporter des clauses interdisant tout autre mode d'occupation que l'habitation. C'est le cas des immeubles d'habitation comportant des « *clauses bourgeoises* » au sein desquels toute activité professionnelle est interdite.

Dès lors, si tel est le cas, la location saisonnière d'un bien est, par principe, impossible.

Toutefois, il convient de souligner que :

- D'une part, il est toujours possible de solliciter un changement du règlement de copropriété afin de rendre compatible avec celui-ci la location saisonnière des biens compris au sein de la copropriété. Toutefois, cette décision nécessite l'accord unanime des copropriétaires (Article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) ;
- D'autre part, par un arrêt rendu le 8 juin 2011 par la Cour de cassation a indiqué que, si la copropriété accepte l'exercice d'une profession libérale (dans le cas d'espèce un cabinet médical...), elle ne peut pas interdire la location meublée de courte durée car les deux activités provoquent « des inconvénients similaires ». Cependant, cette position de la Cour de Cassation a été fragilisée par un nouvel arrêt en date du 8 mars 2018 (n°14-15.864). Au sein de cette nouvelle jurisprudence, la Cour de cassation a jugé que la rotation de courtes périodes de location dans des « hôtels studios meublés » n'était pas compatible avec la destination d'un immeuble à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale dans la mesure où le règlement de copropriété traduisait une volonté de stabilité des occupants.

Enfin, même dans l'hypothèse où le règlement de copropriété interdirait les locations saisonnières, il est possible de passer outre cette impossibilité en se référant à l'« *état descriptif de division* », document contractuel établi entre les différents copropriétaires. En effet, par un arrêt du 6 juillet 2017 (n°16-16849), la Cour de cassation a rappelé le caractère contractuel d'un tel document et a jugé que, si celui-ci (plus précis que le règlement de copropriété) admettait, contrairement au règlement, un usage autre que l'habitation, alors il était possible d'y exercer une activité professionnelle.

L'étude attentive du règlement de copropriété et de l'état descriptif des divisions est majeur dès lors que, si un copropriétaire affecte le bien dont il est propriétaire à un usage de location en contradiction avec ces documents, celui-ci pourra être poursuivi pour trouble anormal du voisinage par les autres copropriétaires individuellement (CA Paris, 15 juin 2016, n°15-18917), mais également par le syndicat des copropriétaires à condition de démontrer que l'ensemble des copropriétaires est affecté par le trouble (Cass, 11 mai 2017, n°16-14339) et ce sans que les personnes à l'origine des poursuites ne soient dans l'obligation de démontrer l'existence d'une faute.

1.3.2 Les déclarations et autorisations préalables

Outre la nécessité de s'assurer de la compatibilité d'une location touristique avec le règlement de copropriété, toute personne souhaitant initier, au sein de son bien, une activité de location saisonnière doit effectuer un certain nombre de démarches auprès de la Mairie. Ces démarches sont différentes selon la commune où se trouve la résidence secondaire.

Dans les communes qui utilisent un numéro d'enregistrement (Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse, Tours) : le propriétaire doit au préalable obtenir une autorisation de changement d'usage avant de déclarer le meublé en Mairie.

Cette autorisation peut aussi être mise en place par certaines communes qui connaissent des tensions sur le marché du logement.

Les conditions de cette autorisation de changement d'usage sont fixées par délibération du Conseil municipal ou intercommunal.

Dans les autres communes de plus de 200 000 habitants, ou situées dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne : la déclaration du logement en mairie précède la demande d'autorisation de changement d'usage.

Il est important de souligner que toute commune peut décider d'imposer cette procédure.

Dans toutes les autres communes, seule une déclaration du meublé (déclaration seule) en Mairie s'impose au propriétaire.

Etendue des obligations des propriétaires :

La demande d'autorisation de changement d'usage (articles L631-7 à L631-9 du code de la construction et de l'habitation) :

En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation, dans certaines communes, le « *changement d'usage* » d'un bien est soumis à la délivrance d'une autorisation préalable.

L'article L.631-7 précise en effet que :

« Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article ».

Dès lors, toute location saisonnière sera soumise à déclaration préalable si la commune d'assiette du bien remplit les conditions posées par les articles L.631-7 à L.631-9 du CCH.

Il ressort de ces articles que sont concernées :

- Les communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;

- Les communes autres que celles mentionnées ci-dessus au sein desquelles l'obligation de déclaration a été rendu applicable par décision de l'autorité administrative, sur proposition du Maire
- Les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée au I de l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut, du conseil municipal.

Attention toutefois, comme le souligne la direction générale des entreprises (voir en ce sens la fiche technique « *application territoriale des mesures de régulation de la location touristique meublée* »), la mise en place de cette déclaration doit être justifiée par un strict motif d'intérêt général en étant proportionnée et non-discriminatoire. La DGE souligne qu'une tension locale sur le marché du logement est l'une des raisons permettant aux communes de mettre en place la procédure de déclaration.

Pour apprécier s'il existe une « tension » dans le secteur immobilier local, la DGE précise que les collectivités pourront apprécier cette question sur la base de différents critères tels que :

- Le ratio du prix de l'immobilier de la commune sur le revenu moyen des ménages situés dans la zone d'emploi particulièrement élevé ;
- Le ratio du niveau de loyer de la commune sur le revenu moyen des ménages situés dans la zone d'emploi particulièrement élevé (selon données disponibles) ;

Ou encore la forte présence d'allocataires de la CNAF bénéficiaires d'une aide au logement consacrant plus de 40 % de leurs revenus au logement.

En l'absence de motifs valables, l'encadrement des locations par la mise en place du système de déclaration préalable contreviendrait, pour la DGE, au principe de liberté du commerce et de l'industrie et serait, par conséquent, illégal.

En tout état de cause, d'un point de vue de la pratique, il conviendra donc, pour tout propriétaire souhaitant louer son bien, de s'assurer que la commune d'assiette du bien n'a pas mis en œuvre cette obligation de déclaration préalable de changement d'usage.

Toutefois, il convient de souligner que cette obligation ne concerne que la location de résidences secondaires dans la mesure où, l'article L.631-7-1 A alinéa 5 exclut du champ d'application de cette obligation les locaux d'habitation constituant la résidence principale du loueur.

Attention : le propriétaire qui n'aurait pas demandé ce changement d'usage est passible d'une amende de 50.000€ par logement et des astreintes pouvant aller jusqu'à 1.000€ par jour et par m2 jusqu'à sa régularisation...

Affichage du numéro d'enregistrement dans les annonces

Dans les communes qui ont voté l'application de ce numéro d'enregistrement, le propriétaire a l'obligation d'afficher ce numéro sur toutes ses annonces et publicités concernant la location saisonnière de son bien.

La déclaration en mairie en tant que « meublé de tourisme » (Cf. articles L324-1 à L324-2-1 du code du tourisme) :

« Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé » (art. L 324-1-1 du code du tourisme).

Le non-respect de cette obligation est puni des peines prévues pour les contraventions de la troisième classe (montant pouvant aller jusqu'à 450 € (article R. 324-1-2 du code du tourisme et article 131-13 du code pénal).

La déclaration en mairie doit préciser :

- L'identité du déclarant ;
- L'adresse du déclarant ;
- L'adresse du meublé de tourisme ;
- Le nombre de pièces composant le meublé ;
- Le nombre de lits ;
- La ou les périodes prévisionnelles de location ;
- et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement des meublés de tourisme (articles D. 324-2 et suivants du code du tourisme).

La déclaration fait l'objet d'un numéro de déclaration délivré par la mairie.

Textes législatifs et réglementaire de référence

R.421-14, R.421-17, R.151-27 du Code de l'urbanisme

R.631-7 à R.631-9 du Code de la construction et de l'habitation

➔ Focus sur les obligations pesant sur les plateformes en ligne

Les plateformes sont tenues de s'assurer, grâce au numéro d'enregistrement fourni, que les résidences principales proposées à la location respectent bien la durée légale de location fixée à 120 jours par an. En cas de dépassement, les plateformes sont dans l'obligation de retirer de leur site les annonces en question.

1.4 Caractéristiques du bail saisonnier

Le bail saisonnier, conclu entre un propriétaire et un locataire est régi d'une part par les dispositions des articles 1709 et suivants du Code civil et par les dispositions du Code du tourisme d'autre part.

Le bail saisonnier est un bail dérogatoire du droit commun (en raison de sa courte durée et de l'absence de stabilité du fonds de commerce). Il fait l'objet d'une réglementation spécifique, protectrice du consommateur.

1.4.1 Les dérogations au droit commun

En vertu de ses caractéristiques, le bail saisonnier échappe à l'application de certaines réglementations dites « de droit commun ».

- D'une part, en raison de la durée limitée de la location et en raison du fait que le logement n'est pas destiné à devenir la résidence principale du locataire, le bail saisonnier n'est pas concerné par l'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- D'autre part, le bail saisonnier échappe au statut des baux commerciaux¹. En effet, l'article L.145-5 alinéa 4 du code de commerce dispose que : « *Les dispositions des deux alinéas précédents (relatifs aux baux commerciaux) ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier* ».

1.4.2 Les caractéristiques propres au bail saisonnier

Le bail saisonnier est un contrat très largement soumis à la seule volonté des parties. Cependant, il convient de noter que quelques règles lui sont tout de même applicables.

En effet, en vertu de l'article L.324-2 du code du tourisme et du droit commun, le propriétaire d'un bien en location saisonnière est soumis à différentes obligations. Il doit notamment obligatoirement :

- Communiquer au locataire un état descriptif complet du logement, de son environnement, du mobilier et des conditions financières de la location ;
- Etablir un contrat de location, sous forme écrite, en deux exemplaires indiquant la durée de location, le prix et les conditions de paiement (notamment les éventuels acomptes, arrhes pour la réservation ou le montant du dépôt de garantie), les charges, les conditions d'annulation, le montant de la caution et les conditions de restitution ;
- Assurer le meublé de tourisme mis en location ;

Le décret n°67-128 du 14 février 1967 réprime la production de renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé :

« Sera puni d'une amende de 3 750 euros, toute personne qui, à l'occasion d'une location saisonnière ou d'une offre de location saisonnière d'un local meublé, en vue de l'habitation, aura fourni des renseignements manifestement inexacts sur la situation de l'immeuble, la consistance et l'état des

¹ art. 3-2 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal).

lieux, les éléments de confort ou l'ameublement. En cas de récidive, l'amende pourra être portée à 7 500 euros ».

Textes législatifs et réglementaire de référence

L.324-2 du code du tourisme

Articles 1709 et suivants du code civil

➔ Focus sur la nécessité d'établir un contrat écrit et son contenu

Selon l'article L. 324-2 du Code du tourisme précité, « 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 ».

En d'autres termes, la réservation d'une location saisonnière doit s'effectuer obligatoirement par un contrat de location (ou bail saisonnier) écrit, conclu de particulier à particulier ou de particulier à professionnel (de type agence immobilière, gestionnaire de RT, centrales de réservation).

Le contenu variera si le logement est classé ou non. En effet, si tel est le cas, un descriptif type doit être communiqué au locataire (en vertu de l'arrêté du 2 août 2010). A l'inverse, lorsque tel n'est pas le cas, un descriptif moins complet doit être communiqué en application de l'arrêté du 16 mai 1967.

En tout état de cause, le contrat doit préciser : l'adresse du logement, le nom du propriétaire (celui du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire), le nom du locataire, la catégorie de classement (si le meublé est classé), la superficie habitable, la description de l'agencement intérieur, un inventaire du mobilier, les équipements et services à disposition (par exemples : garage, parking, jeux d'enfants). En cas de présence d'une piscine privative, le loueur doit démontrer qu'il respecte les exigences de sécurité permettant de lutter contre les noyades accidentelles. Il doit également mentionner : la date de prise d'effet et la durée de la location, le prix de la location et les conditions de paiement, le montant prévisionnel de la taxe de séjour. Lorsque le logement est loué via une plateforme de réservation en ligne, la taxe de séjour est perçue directement par le site internet et est reversée à la commune concernée, les conditions de rémunération de l'intermédiaire professionnel (montant, versement, partage du coût entre le loueur et le locataire), la catégorie de classement (si le meublé est classé), la superficie habitable, la description de l'agencement intérieur, un inventaire du mobilier.

Toutes personnes donnant des informations ou des renseignements inexacts sur la situation de la location saisonnière, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou l'ameublement seront punies d'une amende de 3.750 €, le montant de l'amende est doublé en cas de récidive.

L'obligation d'établir un contrat repose sur le bailleur au sens large (propriétaire du bien, mandataire, gestionnaire de la résidence de tourisme) et en aucun cas sur la plateforme

hébergeant l'annonce. Airbnb indique en ce sens, au sein de ses conditions générales que : « Si vous, en tant que Voyageur, choisissez de réserver un Hébergement auprès d'un Hôte, vous acceptez et comprenez que vous devrez conclure un contrat avec l'Hôte ».

Le contrat peut être conclu électroniquement. Les dispositions applicables aux contrats conclus à distance au sens de la Loi pour la confiance dans l'économie numérique du 21 juin 2004 (dite « LCEN ») sont amenées à s'appliquer.

S'il est, en pratique, trop fréquent que la signature d'un contrat écrit ne fasse pas partie du processus de location par le biais de telles plateformes (faute d'information des propriétaires de meublés de tourisme), cette circonstance constitue une pure anomalie dès lors qu'aucune dérogation n'est prévue en droit interne. Cependant, il convient de rappeler qu'un contrat peut également être rédigé et signé électroniquement.

Pour respecter l'obligation d'établir un contrat écrit, il est conseillé aux propriétaires d'établir une lettre de confirmation de réservation. Cette lettre de confirmation tiendra lieu de contrat de location que le locataire est tenu de renvoyer signé.

1.6 Régime fiscal

1.6.1 Imposition des revenus

On appelle location meublée la mise à disposition d'un local d'habitation garni de meubles lorsqu'il comporte tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire (décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015). Le fait qu'une location meublée soit saisonnière ne fait pas obstacle à l'imposition des revenus dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

On distingue les loueurs en meublé professionnels (LMP) et non professionnels (LMNP):

	LMP	LMNP
Conditions	Les revenus de la location meublée doivent être : <ul style="list-style-type: none">supérieurs à 23.000 € TTC par ansupérieurs à 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal	Les revenus de la location meublée ne doivent pas excéder l'un de ces deux seuils
Catégorie d'imposition IR	Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)	Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Déficits	Imputables sur le revenu global (de tous les revenus pendant 6 ans)	Imputables sur le revenu des revenus issus de la location meublée seulement
Plus-values de cession	Régime des plus-values professionnelles, donc exonération : <ul style="list-style-type: none"> • partielle si plus de 5 ans d'exercice et recettes entre 90.000 et 126.000 € • totale si plus de 5 ans d'exercice et recettes inférieures à 90.000 € 	Régime des plus-values des particuliers, donc exonération totale : <ul style="list-style-type: none"> • au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu • au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux
IFI	Exonération des biens du LMP si les conditions sont remplies	Biens du LMNP imposés à l'IFI étant donné que les biens sont non professionnels

Les propriétaires qui louent pendant une partie de l'année des locaux dont ils se réservent la jouissance pendant le reste de l'année peuvent, lorsqu'ils sont imposables selon un régime réel, choisir d'inscrire ou non les locaux à l'actif. Cette inscription à l'actif s'entend :

- De l'inscription de l'immeuble à l'actif du bilan de l'entreprise
- Ou, pour les contribuables au régime simplifié dispensés de l'établissement d'un bilan (chiffre d'affaires inférieur à 157 000 € HT), de sa mention sur le tableau des immobilisations et des amortissements (imprimé 2033 C) joint à la déclaration BIC.

Lorsqu'un immeuble inscrit à l'actif fait l'objet d'une location meublée qui ne se rattache pas à l'activité exercée par l'entreprise (immeuble de placement en vue d'en retirer des loyers), les produits et les charges correspondants sont en principe extournés du bénéfice imposable de l'entreprise. Les produits et charges font alors l'objet d'un résultat imposable séparé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux en tant que revenus tirés d'une location meublée.

Lorsque les immeubles destinés à la location ne sont pas inscrits à l'actif, les charges de propriété et de gestion de l'immeuble sont déductibles au prorata de la durée effective de location. C'est ainsi, par exemple, que les charges afférentes à un appartement meublé loué quinze semaines par an ne seront déductibles qu'à hauteur des 15/52e de leur montant. Corrélativement à la non-déduction des charges afférentes à la période pendant laquelle le propriétaire des locaux s'en réserve la jouissance, aucun avantage en nature ne doit être intégré dans les recettes.

Régime fiscal des prestations annexes de parahôtellerie : meublé de tourisme et chambres d'hôtes (gîtes ruraux) :

Lorsque les propriétaires de gîtes ruraux ou de chambres d'hôtes offrent des prestations annexes, ces activités ne relèvent pas de la location meublée mais de la parahôtellerie. Sont considérées comme telles les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la

simple jouissance du bien. Au cas particulier, les exploitants d'activités d'accueil en milieu rural fournissent en principe, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations suivantes (le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée de la clientèle), rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle.

Ce secteur relève du régime des BIC dans les conditions de droit commun, avec :

- Pour l'application du régime des micro-entreprises, un seuil de recettes de 170 000 € et un abattement de 71 %.
- Cette activité relève du seuil applicable aux ventes et à la fourniture de logement pour l'exonération des plus-values professionnelles prévue par l'article 151 septies du CGI (soit 250 000 € et 350 000 €).

Les propriétaires de meublés de tourisme ou de chambres d'hôtes dont les revenus relèvent du régime de la location meublée relèvent, pour le régime des micro-entreprises, du seuil de 170 000 € et de l'abattement de 71 % (et non du seuil de 70 000 € prévu pour les autres locations meublées).

Pour les contribuables effectuant de la location en meublé de locaux relevant de seuils différents, l'administration applique les règles concernant les activités mixtes : le régime micro-BIC n'est applicable que si l'année précédente ou la pénultième année le chiffre d'affaires global n'excède pas 170 000 €, et si le seuil de 70 000 € est respecté. Ces seuils sont appréciés hors taxe.

Par exemple, le régime micro est applicable en 2019 si le loueur réalise 146 000 € au titre de locations en meublé de tourisme et de gîtes ruraux et 15 000 € de location meublée relevant du seuil de 70 000 €. Il ne l'est pas si les locations meublées sont de 72 000 € (seuil de 70 000 € dépassé) en 2018 et 2017.

Textes législatifs et réglementaire de référence

- Article 155, II du Code général des impôts
- Article 151 septies du Code général des impôts
- 199 decies G bis du Code général des impôts

1.6.2 La cotisation foncière des entreprises (CFE)

Régime CFE de la location meublée

Sous réserve du cas où la location porte sur tout ou partie de l'habitation personnelle et présente un caractère accidentel et non périodique et des exonérations citées ci-après, le loueur est redevable de la cotisation foncière des entreprises.

Sont ainsi imposables :

- Le propriétaire d'une villa qui loue cette dernière meublée pour un mois au cours de la saison d'été, à moins qu'il ne s'agisse que d'une location purement accidentelle et ne revêtant aucun caractère de périodicité (Rép. Ponsard : AN 9-4-1938 p. 1137 n° 5364) ;
- Un contribuable qui, depuis plusieurs années, offre en location une villa meublée dont il est propriétaire dans une station balnéaire (CE 1-5-1939 n° 64427, Sieur de Ganay).

N'est pas imposable, en revanche, celui qui n'a loué que pendant la saison balnéaire d'une année la villa meublée qu'il occupe habituellement chaque année (CE 1-7-1915 n° 58444, Dame Muni).

Sont exonérées de CFE, sauf délibération contraire des collectivités locales (article 1459, 3°-b du Code général des impôts) :

- Les personnes qui louent des locaux faisant partie de leur habitation personnelle, principale ou secondaire, classés « meublés de tourisme » dans les conditions prévues par l'article L 324-1 du Code du tourisme ;
- Les personnes autres que celles visées ci-dessus qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle, par exemple, les propriétaires qui donnent en location leur résidence secondaire quelques semaines par an ou ceux qui louent des chambres d'hôtes dépendant de leur résidence personnelle (Rép. Prat : AN 16-4-2013 p. 4141 n° 8234).

Régime CFE des gîtes ruraux

Les loueurs de gîtes ruraux bénéficient des exonérations de CFE prévues à l'article 1459, 3° du CGI, soit en tant que locaux meublés de tourisme classés soit en tant que meublés de tourisme non classés et ce, en l'absence de délibération contraire de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre.

1.6.3 La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)

Le propriétaire en meublé est assujéti à la CVAE dans les conditions de droit commun, dès lors qu'il est soumis à la CFE et que son chiffre d'affaires excède 152 500 €.

Les exonérations de plein droit ou en raison de délibération des collectivités locales, prévues en matière de CFE, s'appliquent dans les mêmes conditions à la CVAE.

Le propriétaire assujéti à la CVAE et dont le chiffre d'affaires est supérieur à 500 000 € hors taxes doit acquitter la CVAE en souscrivant des relevés d'acompte n° 1329-AC au plus tard les 15 juin et 15

septembre (sauf en cas de dispense de paiement de l'acompte si la CVAE de l'année N-1 est inférieure à 3 000 €) et une déclaration de liquidation et de régularisation n° 1329-DEF à déposer au plus tard le 2^e jour ouvré qui suit le 1^{er} mai de l'année suivant celle de l'année d'imposition.

Les loueurs en meublé assujettis à la CVAE doivent souscrire, au plus tard le 2^e jour ouvré qui suit le 1^{er} mai, par voie dématérialisée, une déclaration n° 1330-CVAE ou servir, pour les loueurs mono-établissement au sens de la CVAE, le cadre "CVAE" du tableau 2033-E ou 2059-E de leur liasse fiscale.

Les loueurs en meublés relevant du régime micro-BIC et dont le chiffre d'affaires est compris entre 152 500 et 170 000 € ne bénéficient pas de la dispense de dépôt de la déclaration n° 1330-CVAE. Ils doivent adresser leur déclaration n° 1330-CVAE papier au SIE dont ils relèvent.

1.6.4 La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Le caractère saisonnier de l'activité est sans influence sur la situation au regard de la TVA.

1.6.4.1 Régime fiscal de la location meublée saisonnière

Les locations, occasionnelles ou permanentes, de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont en principe exonérées de TVA. Certaines opérations sont toutefois imposables.

□ Opérations imposables :

Seules sont imposables les cinq catégories d'opérations suivantes :

1. Les prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés ;
2. Les prestations d'hébergement fournies dans les villages de vacances classés ou agréés ;
3. Les prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle :
 - Le petit-déjeuner : celui-ci doit être fourni selon les usages professionnels, c'est-à-dire, au choix de l'exploitant, soit dans les chambres ou appartements, soit dans un local aménagé permettant la consommation sur place des denrées, situé dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier ;
 - Le nettoyage régulier des locaux. Cette condition est considérée comme remplie lorsque, bien que ne fournissant pas effectivement un service régulier de nettoyage, l'exploitant dispose de moyens lui permettant de proposer un tel service au client durant son séjour, selon une périodicité régulière. En revanche, elle devra être considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage en début et en fin de séjour ;
 - La fourniture de linge de maison ;
 - La réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cet accueil peut être confié à un mandataire qui l'assure en un lieu unique différent du local lui-même.

Sont ainsi visées les prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie (parahôtellerie).

Un lien entre la fourniture de logement meublé et les prestations annexes doit être établi, ces dernières devant être fournies sur place, c'est-à-dire dans le local meublé ou dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier où est situé le local meublé.

L'exploitant qui fait appel à un tiers pour l'exécution de tout ou partie des prestations (traiteur, entreprise de nettoyage) est redevable de la TVA dès lors qu'il est seul responsable vis-à-vis des clients de la prestation fournie et qu'il en perçoit directement la totalité du prix au moyen d'une note établie sous son nom commercial.

Sont susceptibles d'être imposés dans cette catégorie, notamment, les maisons de retraite, les résidences pour étudiants, les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les maisons ou appartements meublés.

4. Locations de locaux (nus, meublés ou garnis) consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement entrant dans l'une des catégories ci-dessus. Toutefois, les locations consenties à l'exploitant de logements-foyers dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction sont exonérées ;

Les logements-foyers sont des établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective (CCH art. L 633-1).

5. Les prestations d'hébergement fournies dans les résidences de tourisme classées.

Locations exonérées :

Les personnes physiques ou morales qui ne peuvent être rattachées à aucun des cas d'imposition mentionnés ci-dessus sont obligatoirement exonérées, sans possibilité d'option, et sont privées de ce fait de tout droit à déduction de la TVA qu'elles ont supportée.

Il en est ainsi tout spécialement des particuliers se bornant à louer à usage d'habitation des appartements meublés ou villas, des chambres de bonne ou d'étudiant, sauf bien entendu si la location est faite dans le cadre du régime des villages résidentiels de tourisme.

Les personnes qui fournissent d'autres prestations que le logement meublé (mais, par hypothèse, pas suffisamment pour entrer dans les prévisions de l'article 261 D, 4° du CGI) restent taxables à ce titre au taux de la prestation réalisée (petit-déjeuner, par exemple), sauf à bénéficier de la franchise en base. En revanche, la fourniture de linge, l'accueil au début du séjour et le nettoyage des locaux à la fin du séjour, inclus dans le prix de la location, en suivent le régime.

L'exonération de TVA n'emporte aucune conséquence en matière d'impôts directs. En revanche, elle emporte, le cas échéant, soumission du prix de location à la contribution sur les revenus locatifs.

□ **Locations indirectes :**

La location de locaux nus ou meublés dont la destination finale est le logement meublé est toujours considérée comme une opération de fourniture de logement meublé.

Par ailleurs, l'exonération ne s'applique pas aux locations de locaux nus, meublés ou garnis, consenties par bail ou convention de toute nature à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées pour l'imposition à la TVA.

Il en résulte que :

- Les locations de locaux nus, meublés ou garnis, consenties à une personne pour les besoins d'une activité de fourniture de logement meublé ou garni à usage d'habitation exonérée de TVA, sont elles-mêmes exonérées de la TVA. Aucune possibilité d'option n'est ouverte à ces loueurs ;
- Les locations de locaux nus, meublés ou garnis, consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement imposable à la TVA à ce titre sont elles-mêmes obligatoirement soumises à la TVA.

La taxation des locations indirectes concerne l'ensemble des locations, quelle que soit la nature du bail (commercial ou non commercial). En pratique, cette mesure concerne les propriétaires d'équipements de tourisme associatif, c'est-à-dire ceux (en particulier les collectivités locales) qui louent leurs biens à des associations sans but lucratif qui exploitent des établissements d'hébergement.

□ **Régime d'imposition :**

Qu'elles procèdent à une location en meublé « directe » (exploitant hôtelier par exemple) ou « indirecte » (cas des investisseurs procédant à la location de locaux meublés ou nus dont la destination finale est le logement meublé), les personnes visées sont soumises au même régime d'imposition.

Les principales caractéristiques de ce régime sont les suivantes.

Les locations en meublé sont imposables en France, comme les autres opérations d'hébergement, dès lors qu'elles y sont matériellement exécutées, y compris donc si elles sont faites au profit de personnes ne résidant pas en France.

Tous les loueurs en meublé peuvent déduire dans les conditions de droit commun la taxe ayant grevé leurs acquisitions de biens et services. Ils peuvent donc soit imputer cette taxe, soit en demander le remboursement.

□ **Taux de TVA applicable :**

Les opérations de fourniture de logement faites par les loueurs en meublé bénéficient du taux intermédiaire de la TVA, soit actuellement 10 %. Le même taux s'applique aux locations imposables de locaux nus ou meublés dont la destination finale est le logement meublé.

Le taux s'applique sur le prix de la location.

En Corse, la fourniture du logement et les ventes à consommer sur place (petit-déjeuner...) bénéficient de taux spécifiques (respectivement de 2,1 % et 10 %).

Sont exclues du bénéfice du taux réduit les prestations d'hébergement fournies par des établissements qui n'ont pas pour objet principal la fourniture du logement.

Les services annexes éventuellement facturés en sus (téléphone, télévision, petit déjeuner, blanchissage, garage pour automobiles, soins de coiffure ou de beauté, droit d'usage d'installations sportives, etc.), doivent être imposés au taux qui leur est propre (à la différence des prestations incluses dans le prix de la location).

La taxe de séjour est exclue de la base d'imposition à la TVA, mais pas la taxe de séjour forfaitaire due par les hôteliers et les logeurs.

□ **Obligations déclaratives et comptables :**

Les obligations déclaratives et comptables des loueurs en meublé qui exercent une activité imposable sont, à titre général, les mêmes que celles des autres redevables de la TVA et dépendent du régime d'imposition dont ils relèvent.

Ce sont les limites de 82 800 € pour la franchise en base et de 789 000 € pour le régime simplifié qui sont applicables à ces loueurs.

Le bailleur imposable de plein droit qui a réalisé l'année précédente des recettes n'excédant pas 82 800 € ou 91 000 € (mais à condition dans ce dernier cas que le chiffre d'affaires de l'année N - 2 n'excède pas 82 800 €) peut relever de la franchise en base. La franchise en base dispense le bailleur normalement imposable à la TVA de la déclaration et du paiement de la TVA.

Le lieu de dépôt des déclarations de TVA est normalement celui du lieu du meublé (en cas de pluralité de meublés, le service compétent est soit celui du lieu de résidence du redevable, soit celui du lieu de situation d'un des meublés, en principe le plus important). Les loueurs en meublé qui exercent une autre activité imposable déposent leurs déclarations auprès du service compétent pour cette autre activité.

1.6.4.2 Régime TVA des résidences de touristes

□ **Assujettissement des loyers :**

Les prestations d'hébergement fournies dans les résidences de tourisme classées sont imposables lorsque ces résidences sont destinées à l'hébergement des touristes et sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger (CGI art. 261 D, 4°-a).

La location par l'acquéreur-investisseur est également taxable, soit au titre de l'article 260 D du CGI (locations indirectes), soit au titre du même article 261 D, 4°-c lorsque la location des locaux (nus ou meublés) est consentie par bail (commercial ou non commercial) à l'exploitant taxable de la résidence de tourisme.

Les conditions d'imposition des prestations d'hébergement fournies dans des résidences de tourisme classées sont prévues aux articles 176 et 177 de l'annexe II au CGI :

- La résidence de tourisme doit être classée : la décision est prise par l'arrêté du préfet, lorsque la résidence répond aux normes techniques requises pour le classement ;
- La résidence doit être affectée à l'hébergement des touristes (tourisme de loisirs, de santé ou d'affaires) ; dans les résidences ayant adopté le statut de la copropriété ou de l'attribution par fractions divisées, dans lesquelles les copropriétaires se réservent des périodes de séjour (n'excédant pas pour leur totalité 182 jours par an) dans les locaux qu'ils donnent en location à l'exploitant de la résidence de tourisme, ces propriétaires doivent acquitter au moins 75 % du prix public du séjour pour que l'imposition à la TVA de la résidence ne soit pas remise en cause ;
- La condition de location par bail d'au moins neuf ans est considérée comme remplie lorsque le propriétaire unique est l'exploitant, ou exploite la résidence par l'intermédiaire d'un mandataire ;
- Le régime d'imposition à la TVA peut s'appliquer lorsque 70 % au moins des locaux de la résidence de tourisme classée sont loués à l'exploitant par contrat de neuf ans ;
- L'exploitant (y compris lorsqu'il s'agit du propriétaire) ou le mandataire du propriétaire doit souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger : il doit s'engager pendant les vingt-quatre premiers mois d'exploitation soit à dépenser une somme au moins égale à 1,5 % des recettes d'exploitation perçues au titre de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère, soit à conclure avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition, tels que 20 % au moins des unités d'hébergement soient réservés à des touristes étrangers. L'engagement consiste en une simple déclaration adressée au service des impôts ; une copie de cette déclaration est remise aux propriétaires afin qu'ils puissent justifier de l'application de la TVA aux locations qu'ils consentent.

La base taxable comprend :

- Les loyers versés par les occupants ou l'avance de loyer consentie par la société de gestion ;
- Et, éventuellement, la valeur du loyer « en nature » correspondant à l'utilisation par le propriétaire de ses « droits de séjour ».

Le taux applicable est le taux intermédiaire, soit 10 %.

□ **Régime d'imposition :**

Les investisseurs-acquéreurs suivent le même régime d'imposition que les autres loueurs en meublé. En particulier, ils peuvent déduire dans les conditions de droit commun la TVA ayant grevé leurs acquisitions de biens et services : ils peuvent soit imputer cette taxe, soit en demander le remboursement.

En cas de défaillance de l'exploitant de la résidence, ils ne sont exposés au risque de devoir restituer la TVA dont ils ont pu exercer la déduction que dans la mesure où les activités auxquelles concourt leur appartement ne seraient, en définitive, plus soumises à la TVA. Tel serait notamment le cas si les propriétaires louent à l'avenir leur appartement sous une forme occasionnelle, permanente ou saisonnière de logement meublé ou garni, les loyers perçus étant exonérés de plein droit de la TVA. En

revanche, ce risque est écarté s'ils parviennent à conclure un contrat avec un nouveau gestionnaire fournissant des prestations d'hébergement répondant aux conditions fixées par l'article 261 D, 4°-a du CGI, ou s'ils décident d'affecter leur appartement à une activité hôtelière ou parahôtelière au sens de l'article 261 D, 4°-b du CGI.

Si les loyers hors taxe perçus l'année précédente sont inférieurs à 82 800 € ou à 91 000 € (mais à condition dans ce dernier cas que le chiffre d'affaires de l'année N - 2 n'excède pas 82 800 €), les propriétaires sont de droit dans le champ d'application de la franchise en base ; la franchise cesse de s'appliquer lorsque le chiffre d'affaires de l'année en cours excède 91 000 €. Une option pour le paiement de la TVA peut permettre d'éviter toute régularisation de la TVA antérieurement déduite.

En cas d'interruption du contrat initial de neuf ans par le fait du bailleur (sauf en cas de décès, de cession ou de donation des locaux qui restent sans effet lorsque le contrat se poursuit, ou lorsqu'un nouveau contrat est conclu), l'imposition à la TVA de cette opération est remise en cause depuis l'origine ; il en est de même en cas d'inexécution de l'engagement de promotion touristique à l'étranger. Dans ces cas, si la location meublée ne répond pas aux critères d'imposition énoncés à l'article 261 D, 4° du CGI, des régularisations doivent en règle générale être opérées ; mais l'administration admet qu'il n'y a pas lieu de procéder au reversement de la TVA lorsque le propriétaire continue d'affecter le bien immobilier à une activité locative taxable ou cède son immeuble à un acquéreur qui l'affecte également à une activité locative soumise à la TVA (Rép. Vergnier : AN 2-9-2008, p. 7605 n° 27013 ; Rép. Lejeune : Sén. 4-9-2008 p. 1780 n° 5176).

1.6.4.3 Régime TVA de la résidence hôtelière

La location sera soumise à la TVA (au taux de 10 %), en application de l'article 261 D, 4°-c du CGI, lorsque la résidence est exploitée sous le régime de la TVA, c'est-à-dire lorsqu'elle fournit trois au moins des prestations prévues à l'article 261 D, 4°-b du CGI.

Textes législatifs et réglementaire de référence

- Article 261 D, 4° du CGI
- Article 260 D du CGI

1.6.5 La taxe d'habitation

Situation du propriétaire :

Les personnes qui donnent des logements meublés en location saisonnière sont imposables à la taxe d'habitation dès lors qu'elles en gardent la disposition en dehors des périodes de location.

Les logements meublés loués par bail étudiant de neuf mois ne relèvent pas de la location saisonnière mais du régime des meublés.

Pour apprécier si le propriétaire d'un logement loué meublé est imposable à la taxe d'habitation parce qu'il se réserve la disposition du logement pour une partie de l'année, il convient de rechercher quelle était son intention au 1er janvier.

Sont régulièrement assujettis à la taxe d'habitation :

- Un propriétaire louant sa maison durant l'été et imposé à la cotisation foncière des entreprises à raison de cette location (CE 1-8-1949, Bienaimé ; CE 4-5-1928, Riou) ;
- Le propriétaire d'une villa meublée située dans une station hivernale, occupée par lui pendant les mois d'été et louée pendant la saison d'hiver (CE 27-3-1901, Byszinska : RO n° 3828).
- Le propriétaire qui propose, par l'intermédiaire d'une agence, un appartement meublé à la location saisonnière durant toute l'année, en dehors des périodes où il s'en réserve la disposition pour lui-même, est redevable de la taxe d'habitation, quelle que soit la durée de cette réservation et nonobstant son imposition à la taxe professionnelle en qualité de loueur en meublé. En tel cas, celui-ci est en effet réputé avoir eu, au 1er janvier de l'année d'imposition, la disposition de l'appartement comme résidence personnelle (CAA Bordeaux 20-5-1997 n° 95-960 : RJF 12/97 n° 1151).

En revanche, le propriétaire d'une habitation meublée qui l'a offerte à la location saisonnière toute l'année par l'intermédiaire d'une agence de location à laquelle il a donné un mandat ne lui réservant aucune possibilité de séjour et qui n'y a effectivement pas séjourné n'est pas redevable de la taxe d'habitation à raison de ce local, alors même que la location n'a été effective que pour une partie des années en litige (CAA Bordeaux 20-5-1997 n° 95-949 ; solution toujours valable après l'intervention de la décision du Conseil d'État mentionnée n° 150).

Les propriétaires de meublés qui conservent la disposition de leur logement en dehors des périodes de location sont imposables pour l'année entière dans les conditions de droit commun (Rép. Bayard : AN 1-12-1986 p. 4565 n° 8876 ; Rép. Raynal : AN 24-11-1986 p. 4368 n° 8067 ; dans le même sens, Rép. Néri : AN 24-4-1989 p. 1913 n° 2400, qui souligne que l'exonération de taxe professionnelle ne saurait être étendue à la taxe d'habitation même à l'initiative des communes ; réponses non reprises dans la base Bofip mais toujours valables, s'agissant de l'application de principes de droit commun).

Lorsqu'ils ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur, les gîtes ne sont pas imposables à la taxe d'habitation, mais ils sont alors assujettis à la cotisation foncière des entreprises puisque l'exonération du 3° de l'article 1459 du CGI ne leur est pas applicable (BOI-IF-TH-10-20-20 n° 30 et 50).

Des exonérations de taxe d'habitation (CGI art. 1407, III) et/ou de taxe foncière (CGI art. 1383 E bis) sont susceptibles de s'appliquer (à condition que les collectivités territoriales prennent une

délibération en ce sens au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année d'imposition) aux locaux situés dans une des zones de revitalisation rurale mentionnées à l'article 1465 A du CGI et répondant aux définitions suivantes :

- Locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L 324-1 du Code du tourisme, c'est-à-dire les 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 (Code du tourisme, art. D 324-1) ;

Pour les impositions établies à compter de 2017, les gîtes ruraux doivent être classés meublés de tourisme pour bénéficier de l'exonération de taxe d'habitation (et de taxe foncière).

- Chambres d'hôtes au sens de l'article L 324-3 du Code du tourisme, c'est-à-dire les chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

En pratique, cette exonération concerne les propriétaires qui louent des locaux en meublé constituant leur habitation personnelle ou une partie de celle-ci. Ces personnes sont également exonérées de cotisation foncière des entreprises n° 197 sauf délibération contraire des collectivités territoriales. Cette disposition rend donc possible, le cas échéant, une double exonération pour les locaux en cause.

Depuis le 1er juillet 2017, les ZRR sont définies selon de nouveaux critères, liés à la densité et à la richesse de la population. La liste des zones répondant à ces critères est fixée par les arrêtés ARCR1705918A du 16 mars 2017 (JO 29-3) et TERR1801781A du 22 février 2018 (JO 31-3). Elle est publiée sur Internet (observatoire-des-territoires.gouv.fr). Elle est révisée tous les six ans, au 1er janvier de l'année suivant le renouvellement général des conseils communautaires (sauf pour la Guyane et certaines communes de La Réunion, dont le classement est indépendant).

Les communes qui bénéficiaient de l'ancien classement en ZRR en application des critères établis par le décret 2013-548 du 26 juin 2013 et qui sont sorties de la liste des ZRR au 1er juillet 2017 continuent à bénéficier des effets du classement jusqu'au 30 juin 2020 (Loi 2016-1888 du 28-12-2016 art. 7 pour les communes de montagne et loi 2017-1837 du 30-12-2017 art. 27 pour les autres communes).

Situation du locataire :

Dans le cas de logement loué uniquement pour la saison, le locataire n'est pas imposable si, après comme avant la saison, il reste à la disposition du propriétaire.

Il a été ainsi jugé :

- Pour une maison qu'un contribuable ne loue chaque année qu'après le 1er janvier et dans laquelle il vient passer l'été (CE 2-2-1859 : RO n° 709 ; CE 2-9-1863 : RO n° 1553) ;
- Pour une villa meublée qu'un contribuable régulièrement imposé dans la commune de sa résidence loue chaque année pour les mois d'hiver et qu'il remet en fin de location à la disposition du propriétaire. Il n'y a pas lieu de tenir compte du fait que ce contribuable loue chaque année dans la même commune une autre villa pour les mois d'été, ni de la circonstance

que sa femme, qui occupe alternativement lesdites villas, séjourne d'une manière continue sur le territoire de ladite commune (CE 10-5-1937 : RO p. 294) ;

- Pour une villa meublée située dans une station balnéaire, louée par un contribuable pour plusieurs années, alors qu'il ne l'habite que pendant les trois mois de la saison des bains de mer. Il en est ainsi même si, par une clause de son bail dont il n'a jamais profité, il était autorisé à y faire des séjours en dehors de la saison balnéaire (CE 10-3-1913 : Lebon p. 333). La faculté que le contribuable tenait de son bail ne portait, en effet, aucune atteinte au droit d'occupation personnel du propriétaire, en dehors de la saison.

1.6.6 Contribution à l'audiovisuel public

Les loueurs en meublés, qui donnent en location des locaux autres que leurs résidences personnelles et dont le locataire n'est pas imposable à la taxe d'habitation (gîtes et meublés donnée en location saisonnière), sont imposables à cette contribution selon les modalités applicables aux redevables professionnels.

S'ils sont redevables de la TVA, ils doivent déclarer la contribution, suivant leur régime d'imposition à la TVA, sur l'annexe (imprimé n°3310 A) à la déclaration déposée au titre du mois de mars ou du premier trimestre ou sur la déclaration annuelle de TVA.

Les exploitants de résidences de tourisme qui prennent en location auprès de particuliers (notamment ceux ayant bénéficié du dispositif dit « Censi-Bouvard » ou LMNP) des meublés équipés de téléviseurs en vue de les louer à des particuliers pour des courts séjours sont également assujettis à la contribution à l'audiovisuel public. En revanche, les personnes physiques propriétaires des appartements bénéficiant du dispositif LMNP, pas plus que les clients qui en sont locataires, ne sont redevables de la contribution (Rescrit du 20-3-2019, BOI-RES-000036).

S'ils ne sont pas redevables de la TVA, ils doivent déclarer et acquitter la redevance audiovisuelle en utilisant une annexe 3310 A (ligne 56) à déposer au plus tard le 25 avril de l'année au cours de laquelle la redevance audiovisuelle est due.

Le dépôt de l'annexe 3310 A n'est pas exigé lorsque le loueur concerné ne dispose pas de poste de télévision ou de dispositif assimilé donnant lieu au paiement de la redevance audiovisuelle (BOI-TFP-CAP n°320).

Lorsque la location porte sur des locaux qui constituent l'habitation personnelle du loueur et que la location en meublé inclut la fourniture d'un appareil récepteur de télévision ou d'un dispositif assimilé, la contribution à l'audiovisuel public est due par le loueur (redevable de la taxe d'habitation) suivant les modalités applicables aux particuliers, en même temps que la taxe d'habitation.

FICHE N°2 : Les modèles de gestion de l'hébergement saisonnier et l'encadrement des activités exercées par les acteurs de la location saisonnière

On distingue deux principaux modèles de gestion de l'hébergement saisonnier : la gestion directe (dite gestion « *de particuliers à particuliers* » ou « *CtoC* ») et la gestion indirecte, effectuée par le biais d'un intermédiaire.

2.2 La gestion directe de particuliers à particuliers

De manière générale, la gestion directe, « *de particuliers à particuliers* », définit l'ensemble des situations dans lesquelles le propriétaire d'un bien assure seul, par ses propres moyens ou par le biais d'une plateforme en ligne, la commercialisation et la promotion de son logement.

2.1.1 : La commercialisation du logement par son propriétaire

Cette hypothèse rassemble l'ensemble des cas dans lesquels le propriétaire utilise ses propres outils pour promouvoir et commercialiser son logement (bouche à oreille, création d'un site internet, publication d'annonce dans des journaux ...).

Si ce type de commercialisation n'est que très peu encadré juridiquement, il convient de souligner que :

- D'une part, les propriétaires disposent de différents dispositifs légaux pour promouvoir leur logement ;
- Et, d'autre part, que ces derniers doivent tout de même être vigilants et veiller à ce que l'activité exercée ne soit pas requalifiée en prestation para-hôtelière.

Les dispositifs permettant la promotion de l'hébergement :

Tout d'abord, les propriétaires de logement meublés destinés à la location peuvent demander le classement de leur logement en meublé de tourisme.

Ce classement, prévu par les articles D.324-2 à 324-6-1 du code du tourisme, a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation.

Pour être classé, l'hébergement doit répondre à différents critères fixés par l'arrêté du 2 août 2010 « *fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme* ». Cet arrêté comprend 112 critères répartis en 3 parties :

- Équipements et aménagements
- Service au client
- Accessibilité et développement durable

La demande de classement d'un meublé de tourisme, qui doit être effectuée au moyen du formulaire Cerfa (formulaire n°11819*03) permet au propriétaire d'obtenir pour son hébergement une note sur une échelle allant de 1 à 5 étoiles.

Le classement est valable 5 ans ; période à l'issue de laquelle le propriétaire doit effectuer une nouvelle demande de classement s'il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d'un classement. Il est à noter qu'en cas de vente du meublé, le nouveau propriétaire devra solliciter un nouveau classement.

Une fois classé, le propriétaire pourra accéder à certains avantages. En effet, s'il dispose d'un numéro de SIRET (inscription au tribunal de commerce), le classement lui permet d'accéder au paiement par chèques vacances. De plus, s'il opte pour une déclaration en micro-BIC, alors, l'abattement forfaitaire fixé à 50% pour les meublés non classés s'élèvera à 71% des recettes générées.

Par ailleurs, les propriétaires peuvent promouvoir leurs hébergements par le biais de supports locaux, à l'image des brochures des offices du tourisme. Cependant, il convient de souligner que la plupart des offices exigent que le logement soit classé pour qu'il puisse figurer sur leurs différents supports de communication.

Enfin, les propriétaires peuvent opter pour l'adhésion à un label national (ex : Gîtes de France, Grands-gîtes, Clévacances) ou local.

Le risque de requalification en prestation hôtelière :

Le propriétaire qui donne régulièrement son hébergement en location sans proposer directement aux locataires de service supplémentaire doit être regardé comme exerçant une activité de loueur en meublé et non une activité de louage de services.

Dans le cas contraire, il s'expose à une éventuelle requalification de cette prestation en « *prestation hôtelière* ».

En effet, selon le code général des impôts (Art. 261 D-4°) :

« *Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.* » sont, par principe, exonérées de TVA.

Cependant, l'article poursuit :

« *Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :*

Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ».

(Cf. 1.6.4 La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) – p°16).

2.1.2 : La gestion du logement via une plateforme en ligne

L'émergence de plateformes en ligne (à l'image de Leboncoin, d'AirBnB, Aritel...) a eu un effet significatif sur la location « de particuliers à particuliers ».

Leur attractivité et leur forte visibilité ont menacé l'activité des opérateurs du secteur hôtelier ce qui a conduit le législateur à introduire des réglementations visant à encadrer leur activité.

(Cf. 1.3.2 Les déclarations et autorisations préalables – p°7).

Encadrement de l'activité :

L'article L 111-7 du code de la consommation donne la définition d'un opérateur de plateforme en ligne. Il s'agit de « toute personne physique ou morale proposant, à titre professionnel, de manière rémunérée ou non, un service de communication au public en ligne reposant sur :

1° Le classement ou le référencement, au moyen d'algorithmes informatiques, de contenus, de biens ou de services proposés ou mis en ligne par des tiers ;

2° Ou la mise en relation de plusieurs parties en vue de la vente d'un bien, de la fourniture d'un service ou de l'échange ou du partage d'un contenu, d'un bien ou d'un service. »

Entre dans cette définition les plateformes mettant en relation un professionnel et un consommateur (B to C), des particuliers entre eux (C to C), des moteurs de recherche, comparateurs de prix ou places de marché.

Ainsi les plateformes en ligne dédiées à la mise en relation de particuliers en vue de louer un meublé de tourisme doivent respecter les obligations suivantes :

Obligations générales :

Les plateformes ont l'obligation de délivrer au consommateur « *une information loyale, claire et transparente sur :*

1° Les conditions générales d'utilisation du service d'intermédiation et sur les modalités de référencement, de classement et de déréférencement des contenus, des biens ou des services auxquels ce service permet d'accéder ;

2° L'existence d'une relation contractuelle, d'un lien capitalistique ou d'une rémunération à leur profit, dès lors qu'ils influencent le classement ou le référencement des contenus, des biens ou des services proposés ou mis en ligne ;

3° La qualité de l'annonceur et les droits et obligations des parties en matière civile et fiscale, lorsque des consommateurs sont mis en relation avec des professionnels ou des non-professionnels ». (Art. L 111-7 II du code de la consommation).

Obligations spécifiques applicables aux plateformes d'intermédiation :

Obligation d'information préalable

La plateforme en ligne est tenue d'informer le propriétaire bailleur de ses obligations de déclaration ou d'autorisation préalable auprès de sa commune, résultant de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme.

Obligation de bloquer la location d'un bien au-delà de 120 jours par an (résidence principale)

La plateforme en ligne doit s'assurer que l'hébergement proposé par le propriétaire bailleur et constituant sa résidence principale, n'est pas loué plus de 120 jours par an.

Recueillir une déclaration sur l'honneur du loueur

Au moment du référencement de l'hébergement sur la plateforme, l'opérateur doit obtenir de la part du propriétaire une déclaration sur l'honneur attestant du respect des obligations de déclaration préalable, indiquant si le bien est ou non sa résidence principale et précisant le cas échéant, le numéro de déclaration du bien.

Tout manquement aux obligations d'information mentionnées à l'article L. 111-7, et à l'article L. 111-7-2 est passible d'une amende administrative de 75 000 euros pour une personne physique, et 375 000 euros pour une personne morale (*Art. L131-4 du Code de la consommation*). La DGCCRF est compétente pour prononcer ce type d'amende (*Art. L. 522-1 et s. du Code de la consommation*).

Depuis le 1^{er} décembre 2019, les communes peuvent (une fois par an) demander aux plateformes en ligne de location saisonnière de leur communiquer la liste des meublés loués sur leur territoire.

La liste demandée est détaillée : logements loués par leur intermédiaire, adresse, bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement, et le cas échéant, numéro de déclaration et le nombre de jours où il a été mis en location par son intermédiaire.

➔ Focus : AirBnB face au Droit européen

Si l'encadrement du recours à des plateformes de mise en relation en ligne est de plus en plus important, le statut juridique des dites plateformes a fait l'objet d'un débat juridique devant la Cour de Justice de l'Union européenne notamment quant à l'application, aux plateformes, des dispositions de la loi Hoguet.

Saisie d'une plainte de l'Association pour un hébergement et un tourisme professionnel (AHTOP) contre X avec constitution de partie civile, le parquet de Paris a délivré le 16 mars 2017, un réquisitoire introductif à l'encontre d'Airbnb pour des infractions à la loi Hoguet.

Toutefois, confronté à la question de savoir si les plateformes telles qu'AirBnb devaient se voir appliquer les dispositions de ladite loi, le juge d'instruction du TGI de Paris a décidé de soumettre deux questions préjudicielles à la cour de justice de l'union européenne :

- Par la première, le juge a demandé à la Cour de se prononcer sur la question de savoir si les prestations fournies en France par la société AirBnb, par le biais d'une plate-forme électronique depuis l'Irlande pouvaient bénéficier de la liberté de prestation de services prévue par l'article 3 de la directive 2000/31/CE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2000 ;
- Par la seconde, le juge a souhaité avoir si, selon la CJUE, les règles restrictives à l'exercice de la profession d'agent immobilier en France, édictées par la loi Hoguet, étaient opposables à la société AirBnb Ireland UC.

Par une décision du 19 décembre 2019, la CJUE, reprenant à son compte le raisonnement tenu par son avocat général au sein de ses conclusions du 30 avril 2019, a conclu en faveur d'une inapplicabilité des dispositions de la loi Hoguet aux plateformes en ligne. En effet, selon la CJUE, les plateformes telles qu'AirBnB sont des « services de la société de l'information » devant bénéficier de la liberté de prestation des services.

Selon la cour : *« un service d'intermédiation qui a pour objet, au moyen d'une plateforme électronique, de mettre en relation, contre rémunération, des locataires potentiels avec des loueurs professionnels ou non professionnels proposant des prestations d'hébergement de courte durée, tout en fournissant également un certain nombre de prestations accessoires à ce service d'intermédiation, doit être qualifié de « service de la société de l'information » relevant de la directive 2000/31 ».*

Pour justifier le caractère dissociable de l'activité des plateformes d'intermédiation au regard de celle d'agent immobilier, la CJUE retient notamment que *« ce service ne tend pas uniquement à la réalisation immédiate de telles prestations, mais consiste pour l'essentiel en la fourniture d'un instrument de présentation et de recherche des logements mis à la location, facilitant la conclusion de futurs contrats de location. Dès lors, ce type de service ne saurait être considéré comme constituant le simple accessoire d'un service global d'hébergement ».* [...]

[...] La Cour relève aussi que le service rendu par les plateformes *« n'est aucunement indispensable à la réalisation de prestations d'hébergement, les locataires et les loueurs disposant de nombreux autres canaux à cet effet, dont certains existent de longue date ».*

De même, les services accessoires rendus par Airbnb *« ne permettent pas de remettre en cause ce constat, ces diverses prestations étant simplement accessoires au service d'intermédiation fourni par cette société ».*

Enfin, point intéressant soulevé par la CJUE : contrairement à la décision rendue dans une affaire concernant la société Uber France, l'arrêt considère qu'en l'espèce, « *ni ce service d'intermédiation, ni les prestations accessoires proposées par Airbnb Ireland ne permettent d'établir l'existence d'une influence décisive exercée par cette société sur les services d'hébergement auxquels se rapporte son activité, s'agissant tant de la détermination des prix des loyers réclamés que de la sélection des loueurs ou des logements mis en location sur sa plateforme.* »

Dans l'état actuel du droit, le recours à une plateforme de mise en relation en ligne d'un meublé de tourisme ne fait peser sur la plateforme que des obligations faibles.

En effet, celle-ci n'étant qu'un « *intermédiaire* » elle n'est pas partie au contrat existant entre le locataire et le propriétaire et sa responsabilité ne pourra être recherchée que dans des cas rares et précis.

Synthèse :

L'article L. 324-2-1 du code du tourisme met à la charge des exploitants de plates formes les obligations suivantes :

- Informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables ;
- Recueillir une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale ;
- Faire apparaître le numéro de déclaration du logement, obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 dudit code ;
- Veiller à ce que le logement proposé à la location ou à la sous-location ne soit pas loué plus de cent vingt jours par an ;
- Informer, à sa demande, annuellement, la commune du logement loué. Au-delà de cent vingt jours de location.

2.1.3 L'émergence de nouveaux outils facilitant la gestion des biens loués

En parallèle de cette possibilité de louer son bien par le biais d'une plateforme en ligne, les propriétaires peuvent également s'entourer de divers acteurs destinés à faciliter la gestion de leurs biens, à l'image des sociétés de conciergerie, des Channel managers.

- **La possibilité de confier la gestion à une société de conciergerie**

Le propriétaire peut faire appel aux services d'une conciergerie (à l'image de luckey) pour les tâches logistiques suivantes : accueil, ménage, linge, check out, création des annonces, communication avec les locataires...

Ces services peuvent être proposés par des plateformes en ligne, des agences immobilières ou des prestataires de services / artisans multiservices.

Du fait de l'étendue des services proposés, elles sont soumises à la réglementation applicable aux plateformes en ligne de location saisonnière. Dans l'attente d'une décision du juge français, la question de l'applicabilité de la loi Hoguet à leurs activités de gestion locative reste posée.

- **D'autres plateformes s'adressent au propriétaire** qui assure directement la gestion de son annonce par exemple sur son site internet.

Elles gèrent uniquement la remise des clés, le linge et le ménage. Ces services sont facturés à la prestation et sont à la charge des propriétaires

Elles sont soumises à la réglementation applicable aux plateformes de mise en relation en ligne.

➔ Focus sur le régime juridique des conciergeries

Par sa décision du 03/06/2016, le TGI d'Albertville a adopté une interprétation stricte des dispositions de la loi Hoguet en considérant que la mission consistant à remettre les clés d'un appartement loué à un locataire ne peut être exercée que par un agent immobilier.

Le risque de généralisation de cette jurisprudence fait régner un vrai flou juridique quant à la ligne séparant les activités de prestation de service (à l'image de la réalisation de prestations de ménage au sein d'un bien immobilier loué) et celles constituant un exercice illégal de la profession d'agent immobilier.

Pour faire face à ce risque, de nombreuses conciergeries sont aujourd'hui titulaires de cartes professionnelles leur permettant d'exercer, sans risque, leurs missions.

Il pourrait s'avérer utile de pousser le législateur à clarifier cette situation afin de sécuriser le cadre d'intervention des sociétés de conciergeries.

Les conciergeries sont tenues également au respect du droit du travail pouvant les amener à reconnaître dans certaines situations le statut de salarié aux travailleurs indépendants qui interviennent pour les clients de ces plateformes.

Des livreurs et chauffeurs travaillant sous le statut d'auto-entrepreneur ont obtenu la requalification de la relation en contrat de travail.

La Cour administrative d'appel de Paris a jugé qu'un chauffeur Uber est bien un salarié soumis à un lien de subordination et non pas un auto-entrepreneur (CA Paris du 10 janvier 2019).

Dans cette affaire, la Cour a considéré que les parties étaient bien liées par un contrat de travail compte tenu de l'existence d'un lien de subordination, caractérisé par l'exécution d'un travail sous l'autorité d'un employeur qui a le pouvoir de donner des ordres et des directives, d'en contrôler l'exécution et de sanctionner les manquements de son subordonné.

Un "faisceau suffisant d'indices se trouve réuni pour permettre au salarié de caractériser le lien de subordination dans lequel il se trouvait lors de ses connexions à la plateforme Uber et ainsi renverser la présomption simple de non-salariat que font peser sur lui les dispositions de l'article L 8221-6 I du code du travail"

En l'espèce, la Cour reconnaît qu'il s'agit d'un contrat de travail en relevant notamment que le chauffeur :

- Ne fixait pas lui-même les tarifs qui étaient contractuellement fixés au moyen des algorithmes du système d'exploitation de la plateforme qui centralise toutes les demandes de prestations de transport ;
- Devait suivre les instructions du GPS de l'application ;
- Était contrôlé via un système de géolocalisation ;
- Était soumis à un système de sanctions pouvant entraîner la perte d'accès à l'application Uber ;
- Ne pouvait pas exercer son activité en dehors de la plateforme Uber ;
- Avait sa liberté de connexion à la plateforme limitée.

SYNTHESE AVANTAGES/INCONVENIENTS

D'UNE GESTION VIA UNE PLATEFORME DE MISE EN RELATIONS EN LIGNE DANS LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL

	Avantages	Inconvénients
Opérateur de la plateforme	<p>Au-delà de la publication de l'annonce, possibilité de proposer un système de réservation en ligne et d'autres outils ou services permettant au propriétaire et au locataire de communiquer entre-eux et de conclure des contrats de location.</p> <p><i>« Un service consistant à mettre en relation, au moyen d'une plate-forme électronique, des locataires potentiels avec des loueurs proposant des prestations d'hébergement de courte durée, dans une situation où le prestataire dudit service n'exerce pas de contrôle sur les modalités essentielles de ces prestations, constitue un service de la société de l'information. Il précise que le fait que ledit prestataire propose également d'autres services dont le contenu est matériel n'empêche pas la qualification du service fourni par voie électronique comme un service de la société de l'information, à condition que ce dernier service ne forme pas un tout indissociable avec ces services ».</i> Conclusions de l'avocat général dans l'affaire C-390/18.</p> <p>Possibilité d'exiger une caution pour une réservation spécifique, même si non demandé par le propriétaire. La décision dépend de différents facteurs, comme la date de réservation ou les caractéristiques de l'annonce.</p>	
Propriétaire	<p>Facilité d'inscription et commissions très réduites.</p> <p>Possibilité de confier à l'opérateur la prise en charge et la sécurisation des aspects financiers de la transaction (Réservation et paiement en ligne).</p> <p>Le propriétaire conserve le pouvoir d'accepter ou de refuser une demande de réservation avant qu'elle n'expire.</p> <p>Possibilité de définir un prix personnalisé pour des dates spécifiques, des semaines ou mois. Possibilité de fixer le de la location en fonction de la durée du séjour. Possibilité d'intégrer des frais de ménage au prix à la nuit.</p>	<p>La nécessité de répondre aux demandes de réservation mobilise fortement le propriétaire.</p> <p>Les CGU sont des contrats d'adhésion. Le propriétaire ne peut pas négocier avec l'opérateur (toutefois les clauses abusives sont réputées non écrites).</p> <p>Le contrat conclu entre la plateforme et chaque utilisateur se double d'un contrat conclu directement entre les usagers. Lorsque les utilisateurs font ou acceptent une réservation, ils concluent un contrat de location entre eux directement.</p>

	Avantages	Inconvénients
Propriétaire	<p>Spécificité Airbnb : l'opérateur n'exige pas le versement d'une caution pour toutes les réservations. Si un problème survient et qu'aucune caution n'a été demandée par le propriétaire pour la réservation, le propriétaire reste couvert par la Garantie Hôte.</p> <p>Versement d'avances non règlementé entre particuliers.</p>	<p>Les check-in et check-out peuvent avoir un coût non négligeable si prestations confiées à une conciergerie. Risque de poursuite du propriétaire en cas de perturbations liées aux comportements des locataires (trouble la tranquillité du voisinage).</p> <p>Etat des lieux en location saisonnière n'est pas obligatoire. Le propriétaire devra en faire un en utilisant les formulaires pour constituer une garantie en cas de dégradations sur le bien et ses équipements.</p>
Locataire	<p>L'opérateur est soumis à une obligation d'informations des consommateurs.</p> <p>Obligation de communiquer au public, dans une rubrique accessible à partir de toutes les pages du site, de nombreuses informations liées à son activité, à la qualité des personnes déposant des offres, le descriptif du service de mise en relation, la nature et l'objet des contrats, le prix du service, les modalités de paiement, etc. (Article D 111-8 I du Code de la consommation).</p> <p>Obligation d'information loyale, claire et transparente sur les conditions de référencement et de classement des contenus auxquels il permet d'accéder.</p> <p>Obligation de préciser si l'offreur est un professionnel.</p> <p>Tout manquement aux obligations d'information mentionnées à l'article L. 111-7, et à l'article L. 111-7-2 est en effet passible d'une amende administrative de 75 000 euros pour une personne physique, et 375 000 euros pour une personne morale (<i>article L131-4 du Code de la consommation</i>). La DGCCRF est compétente pour prononcer ce type d'amende (<i>Articles L. 522-1 et s. du Code de la consommation</i>).</p>	<p>Absence de garantie quant à la fiabilité du propriétaire.</p> <p>Absence d'intermédiaire pour la remise et le rendu des clés.</p>

2.3 La gestion du bien via un professionnel

Un propriétaire peut faire appel à un professionnel pour lui confier la gestion de son hébergement.

Ce professionnel peut être un agent immobilier, un gestionnaire de résidence de tourisme ou un service de commercialisation de destination.

2.2.1 : Les agences immobilières

Le propriétaire peut confier la gestion de son hébergement à une agence immobilière.

Encadrement de l'activité

On appelle agents immobiliers l'ensemble des professionnels de l'immobilier agissant pour le compte d'autrui et exerçant une activité de mandat en étant soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet.

L'article 1 de la loi précitée s'applique :

« Aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui » et relatives aux catégories d'opérations suivantes :

- Achat, vente, recherche, échange, location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- Achat, vente ou location-gérance de fonds de commerce ;
- Cession d'un cheptel mort ou vif ;
- Souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;
- Vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- Conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation ;
- Exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Cette liste est limitative. Il convient toutefois d'ajouter les « prestations touristiques » exercées à titre accessoire (cf. Art. L. 211-3, f, du code du tourisme).

La loi Hoguet ne s'applique pas à l'exercice d'une opération isolée ou lorsqu'elle met en relation des personnes ne s'entremettant pas véritablement.

La diffusion via Internet d'annonces payantes peut s'analyser comme une vente de listes ou de fichiers non soumise à la loi Hoguet car constitutive d'une publication par voie de presse.

Pour exercer une activité d'agent immobilier, différentes conditions doivent être remplies :

- **Détention d'une carte professionnelle**

Selon des modalités fixées par les décrets n^{os} 2015-702 et 2015-703 du 19 juin 2015, la carte décrit :

- Les activités exercées par son titulaire ;
- Son identité et l'adresse de l'établissement principal (s'il s'agit d'une personne physique) ou l'identité des représentants légaux ou statutaires du titulaire (s'il s'agit d'une personne morale) ;
- La dénomination, la forme sociale et l'adresse du siège de la personne morale ;
- L'identité du président et le nom de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou départementale délivrant la carte ;
- Le numéro, les dates de début et de fin de validité de la carte ;
- Le numéro d'identification de l'entreprise.

La carte est délivrée dans les conditions définies dans les décrets les décrets n^{os} 2015-702 et 2015-703 du 19 juin 2015 par le président de la CCI dans le ressort de laquelle se trouve le siège du demandeur.

La nécessité de détenir une carte pour exercer des activités habituellement réservées aux agents immobiliers est une obligation. En effet, la loi ALUR de 2014 prévoit notamment la possibilité de prononcer une peine d'emprisonnement de 6 mois ainsi qu'une peine de 7 500 € d'amende en cas d'exercice illégal de la profession d'agent immobilier. Exercer des activités d'agent immobilier sans être titulaire de la carte professionnelle relève donc du délit.

La carte professionnelle doit porter la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce ». Cette carte atteste que son titulaire est compétent pour réaliser les activités d'un agent immobilier. Ce dernier est mandaté pour acheter ou vendre un bien immobilier et pour trouver un locataire ou un sous-locataire à un logement. Plus précisément, le titulaire de cette carte pourra réaliser des opérations d'achat, de vente, d'échange, de location ou de sous-location – qu'elle soit saisonnière ou non, en nu ou en meublé – de bien immobilier.

- **L'existence d'un mandat**

En plus de sa carte, l'agent immobilier doit détenir un mandat écrit que lui délivre son client pour la réalisation de ces missions.

Dans la mesure où il intervient pour le compte d'autrui, l'agent immobilier agit en qualité de mandataire de ses clients. Il ne peut donc valablement exercer son activité d'entreprise que s'il dispose d'un mandat écrit, signé et en cours de validité. Cette exigence, formulée par l'article 6 de la loi n^o 70-9 du 2 janvier 1970, est appréciée de façon stricte par la jurisprudence et emporte pour conséquence que l'agent ne justifiant pas être en possession d'un mandat régulier ne peut prétendre à une rémunération (Voir en ce sens Civ. 1^{re}, 20 janv. 1993, n^o 91-13.729, Civ. 3^e, 19 oct. 2010, n^o 09-16.786 ou encore Civ. 1^{re}, 13 déc. 2012, n^o 11-11.533).

- **Recueillir une déclaration sur l'honneur du propriétaire bailleur**

Les agents immobiliers doivent obtenir de la part du propriétaire une déclaration préalable sur l'honneur attestant du respect des obligations de déclaration préalable, indiquant si le bien est ou non sa résidence principale et précisant le cas échéant, le numéro de déclaration du bien (si le bien se situe dans une commune concernée par cette obligation).

**SYNTHESE DES AVANTAGES/INCONVENIENTS
D'UNE GESTION VIA UNE AGENCE IMMOBILIERE**

	Avantages	Inconvénients
Agent immobilier	<p>Possibilité d'exécuter des actes d'administration usuels et des actes conservatoires, visant notamment à percevoir des fonds tels que le dépôt de garantie.</p> <p>Possibilité d'obtenir un mandat exclusif de la part du propriétaire. Cette circonstance permet à l'agent d'être le seul acteur en charge des opérations de réservation du bien et permet donc d'optimiser le taux de remplissage.</p> <p>Rémunération librement déterminée.</p>	<p>Nécessité d'être titulaire d'une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière » (article 64 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972).</p> <p>Nécessité d'un mandat écrit signé et en cours de validité encadrant précisément l'étendue de sa mission (rédaction à la place du propriétaire des contrats de location). Il doit pour cela avoir reçu un mandat exprès de signer le contrat de location au nom et pour le compte du propriétaire.</p> <p>Encadrement des versements accompagnant une réservation de location saisonnière. L'agent est tenu de respecter la volonté du propriétaire.</p> <p>Si utilisation d'une plateforme, obligation de vérifier la conformité des CGU au contrat de mandat et contrats de locations conclus (conditions d'annulation, dépôt de garantie). En cas de contradiction, le locataire peut invoquer les conditions générales d'utilisation de la plateforme si elles lui sont plus favorables que le contrat de location.</p>
Propriétaire	<p>Possibilité de se décharger au profit de l'agent immobilier, mandataire = recherche des locataires, établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie du meublé, rédaction du contrat de location, rédaction de l'inventaire lors de la remise et de la restitution des clés, encaissement des loyers.</p> <p>Accord du propriétaire pour la fixation du montant des loyers nets par semaine.</p> <p>Possibilité de mettre en jeu sa responsabilité contractuelle en raison d'une mauvaise exécution du mandat de gestion (notamment manquement à son obligation de reddition de comptes pour un règlement de comptes). <i>“Tout mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion et de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration, quand même ce qu'il a reçu n'eût point été dû au mandant”.</i> (art.1993 du Code civil).</p> <p>Possibilité de mettre en jeu sa responsabilité pour un défaut d'information, de conseil et de mise en garde. L'agent immobilier supporte une obligation de remise en état des lieux aux frais du locataire.</p>	<p>Montant des honoraires à verser à l'agent immobilier.</p>

	Avantages	Inconvénients
Locataire	<p>Impossibilité pour l'agent immobilier d'exiger du locataire le versement de sommes en garantie (arrhes, acomptes et dépôt de garantie cumulés) qui excède 25 % du prix de la location.</p> <p>Le dépôt de garantie 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 (art. 68 du décret 20 juillet 72). Le contrat doit prévoir les conditions de restitution de préférence immédiatement en fin de séjour ou dans les dix jours suivants, au plus tard.</p> <p>Obligation de porter à sa connaissance les conditions de rémunération de l'agent immobilier (montant, versement, partage du coût entre le propriétaire et le locataire).</p> <p>Le locataire n'a pas à supporter des charges qui ne correspondent pas à un service dont il bénéficie directement (état des lieux, rédaction du bail). Le propriétaire doit supporter seul les autres frais.</p>	

Inconvénient général du système : Système de réservation jugé « rigide » et peu adapté à la demande des locataires pour de courtes durées. Le contrat de location est considéré conclu uniquement lorsque l'agent immobilier 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.

Pénalisation du locataire s'il passe par une plateforme en ligne pour louer l'hébergement géré par l'agent immobilier : il doit payer les honoraires prévus au mandat qui sont sa charge ainsi que les frais réclamés par la plateforme.

2.2.2 : Les gestionnaires de résidence de tourisme

Comme établi ci-avant (cf. FICHE N°1 : Les contours de la location à caractère saisonnier – p°4), une résidence de tourisme est un ensemble de *logements « prêt-à-vivre »*, équipés pour recevoir une clientèle de loisirs ou d'affaires en séjour de courte durée.

Leur régime juridique est encadré par le Code du tourisme.

Pour bénéficier d'avantages fiscaux, le propriétaire d'un logement dans une résidence de tourisme, doit le donner en location pour une durée minimum (9 ans) à l'exploitant de la résidence.

Il ne peut y avoir qu'un seul exploitant dans une résidence de tourisme classée. Cet exploitant est un professionnel du secteur para-hôtelier. Le propriétaire est totalement déchargé de la gestion de son bien et perçoit les revenus locatifs.

L'exploitant se charge de trouver des locataires, de recouvrer les loyers et d'entretenir la résidence.

Il exploite les locaux d'habitation meublés sous le régime de la location saisonnière.

Le contrat entre l'exploitant et le propriétaire peut être un bail commercial ou un mandat.

L'article D. 321-2 du code du tourisme précise que la résidence de tourisme peut être placée sous le statut de la copropriété s'il est notamment prévu une « *obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à 9 ans* »,

Ce seuil de 70 % peut être porté à 55 % pour les résidences de tourisme exploitées depuis plus de neuf ans et dont le classement est arrivé à échéance et pour les établissements non classés répondant aux caractéristiques fixées à l'article D. 321-1 du code du tourisme et exploités depuis plus de neuf ans (cf. décret n°2015-298 du 16 mars 2015 portant modification de l'article D. 321-2 du code du tourisme.

À l'échéance du bail initial (9 ans), le propriétaire peut :

- Renouveler le bail initial ;
- Revendre son bien ;
- En récupérer la jouissance.

Encadrement de l'activité :

- **Obligations des exploitants de résidences de tourisme**

Obligations relatives aux documents de commercialisation

Les documents de commercialisation diffusés auprès des acquéreurs doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par l'arrêté du 23 décembre 2009².

² Arrêté du 23 décembre 2009 fixant les critères relatifs aux documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme.

Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme classés doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction prévue à l'article L. 145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul (article L. 321-3 du code du tourisme).

Obligations relatives aux comptes d'exploitation

L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande. En outre, une fois par an, l'exploitant doit communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence (article L. 321-2 du code du tourisme).

Bilan annuel de la résidence de tourisme : communication obligatoire aux copropriétaires par le gestionnaire

Le gestionnaire d'une (ou plusieurs) résidence(s) de tourisme a l'obligation de communiquer à l'ensemble des copropriétaires, une fois par an, un bilan de l'année écoulée.

Ce document contient en effet plusieurs informations essentielles que le propriétaire ne peut ignorer.

- Le bilan de l'année des résidences de tourisme doit préciser :
- Le taux de remplissage ;
- Les événements significatifs de l'année ;
- Le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence de tourisme.

L'exploitant d'une résidence de tourisme doit veiller à ce que les équipements et services communs fonctionnent de façon effective. Et, si la résidence de tourisme est classée, il doit veiller à ce que les critères du classement retenus soient effectivement respectés sous peine que le classement lui soit retiré.

Par ailleurs, l'article D. 321-2 du code du tourisme précise que les résidences de tourisme peuvent être placées :

- Soit sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ;
- Soit sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément deux points :

1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 55 % des locaux

d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire,

2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

Le préfet peut prononcer la radiation de la liste des établissements classés résidences de tourisme pour défaut ou insuffisance grave d'entretien des bâtiments et des installations (art. R321-8 code du tourisme

Le recours à une résidence de tourisme pour louer son bien meublé est une solution, a priori, attrayante dès lors que le propriétaire ne s'occupe pas de la gestion de son bien (celle-ci étant confiée à un gestionnaire unique) et qu'elle peut ouvrir le droit à certains avantages fiscaux.

Ce type d'hébergement est cependant soumis à certaines obligations en ce qui concerne la commercialisation et les comptes d'exploitation. Enfin, le propriétaire doit obligatoirement déclarer le logement en mairie, et peut demander que la résidence soit classée.

SYNTHESE AVANTAGES/INCONVENIENTS
D'UNE GESTION VIA UNE RESIDENCE DE TOURISME

	Avantages	Inconvénients
Exploitant de la résidence	<p>Possibilité d'une exploitation commerciale de l'hébergement sous bail commercial ferme de 9 ans.</p> <p>Garantie d'être l'exploitant unique de la résidence.</p> <p>Possibilité de définir des loyers variables. Pratique permettant une mutualisation des risques et des profits – avec les copropriétaires bailleurs, ce qui peut permettre de préserver l'équilibre d'exploitation de la résidence.</p> <p>Possibilité de conserver le classement d'une résidence même si seulement une courte majorité de propriétaire loue leur bien à l'exploitant (seuil abaissé à 55 % pour les résidences de tourisme exploitées depuis plus de 9 ans).</p>	<p>Obligation de demander et d'être titulaire du classement en résidence de tourisme.</p> <p>Classement possible si au minimum 70% des logements sont vendus assortis d'une obligation durable de location qui ne saurait être inférieure à 9 ans entre l'acquéreur et l'exploitant (art. D 321-2 du code du tourisme).</p>
Propriétaire	<p>Produit d'investissement locatif permettant de bénéficier d'avantages fiscaux.</p> <p>Déchargement du propriétaire au profit du gestionnaire : Gestion et entretien du logement par l'exploitant unique suivant les conditions prévues dans le bail commercial. C'est l'exploitant qui sous loue l'hébergement sous le régime de la location saisonnière.</p> <p>Versement d'un loyer garanti car non lié aux taux d'occupation de l'hébergement. Le loyer est net de charges de copropriété.</p> <p>Fixation de la durée du bail à 9 ans minimum (absence de faculté de résiliation triennale de l'exploitant)</p>	<p>Absence de choix de l'exploitant.</p> <p>Risque de faillite de l'exploitant (arrêt de versement des loyers) ou de renégociation à la baisse des loyers.</p> <p>Si fixation d'un loyer variable (part fixe + % recettes de location) risque fiscal, donc à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La part variable doit être strictement inférieure à 50% ; - La variabilité doit être appliquée au CA réalisé par l'hébergement et non au CA réalisé sur la location des locaux de services. <p>En cas de refus de renouvellement du bail conclu avec l'exploitant, le propriétaire doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de Commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce).</p>

	Avantages	Inconvénients
Propriétaire	<p>Obligations légales strictes pesant sur l'exploitant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploiter l'établissement en Résidence de Tourisme (Code du Tourisme D321-1) ; - Fournir une fois par an le bilan de l'année écoulée précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence ; - Fournir aux propriétaires qui en font la demande le compte d'exploitation de leur résidence. <p>Les charges liées aux prestations proposées tels que l'accueil ou la restauration sont réparties selon l'utilité objective de ces services pour chaque lot. L'utilisation effective de ces services et l'occupation des appartements n'a pas d'incidence sur la répartition de ces charges.</p>	<p>Baisses de loyers fréquentes en cas de renouvellement si difficulté pour l'exploitant d'équilibrer ses comptes.</p> <p>Dans le cadre d'un renouvellement de bail ou d'un nouveau bail, l'exploitant pourra demander au propriétaire des travaux permettant la remise à niveau du logement et de son mobilier.</p> <p>Impossibilité de disposer librement du logement.</p> <p>L'occupation personnelle du bien quelques semaines par an, oblige le propriétaire à déclarer la valeur de cette occupation dans ses revenus locatifs, avec une décote de 25% sur le prix public, au titre d'avantage en nature (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20120912 n°160 et 170)</p> <p>Obligation de respecter les obligations induites par le classement et prévue par le code du tourisme.</p> <p>Obligation de conserver la liberté de jouissance des parties privatives et des parties communes dans le respect de la destination de la copropriété.</p> <p>Obligation de conserver le bien pendant 9 ans pour garder le bénéfice du dispositif fiscal, et 20 ans pour atteindre la fin de la période de régularisation de la TVA, sauf revente avec reprise du bail commercial par le nouvel acquéreur permettant de conserver le bénéfice de la déduction de TVA (à défaut risque de reverser 1/20e de la TVA immobilière pour chaque année où cet engagement n'est plus tenu).</p>
Locataire	<p>Possibilité de louer un hébergement dans une résidence standardisée, contrôlée et classée (1 à 5 étoiles par Atout France) avec des services hôteliers, et des services à la carte.</p> <p>Normes de sécurité des résidences de Tourisme (arrêté du 25 octobre 2011 si l'établissement est homogène (un propriétaire, un exploitant) il est soumis aux règles de l'ERP type O. Dans le cas contraire (notamment copropriété) il reste soumis aux règles préalablement définies par l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux habitations de loisirs à gestion collective.</p>	

2.4 Les services de commercialisation de destination (centrales de réservation et places de marché)

Ces services de commercialisation peuvent être des sites en ligne qui agrègent des prestations touristiques (agences réceptives ou places de marché), des offices de tourisme immatriculés, des Services Loisirs Accueil départemental ou des Comité régionaux du tourisme (CRT).

Encadrement de l'activité

2.4.1 Les centrales de réservation dites de destination (agences réceptives)

Il s'agit d'une centrale de réservation équipée d'une vente en ligne qui commercialise différents types d'hébergements et des activités de la station destination soit en vente sèche, soit en produit packagé.

Dès lors que ces services sont chargés de la commercialisation de produits touristiques (sans en assurer la production), qu'ils élaborent des forfaits touristiques ou facilitent la vente de prestations de voyage liées, ils exercent leur activité dans le cadre du Titre 1er du Livre II du Code du tourisme relatif à l'organisation de la vente de voyages et de séjours.

Pour pouvoir vendre ces différents produits touristiques, les opérateurs sont soumis, sauf dérogation, à l'obligation d'immatriculation au registre tenu par Atout France.

Pour cela, ils doivent justifier de leur aptitude professionnelle, de leur capacité juridique, d'une garantie financière et d'une assurance de responsabilité civile (article R. 211-20 à article R. 211-22 et article L. 141-3 du code du tourisme).

La garantie financière permet de protéger les fonds déposés par les clients en cas d'insolvabilité, voire de « faillite », de l'agence. L'assurance garantit financièrement l'agence lorsque sa responsabilité est mise en jeu. Le contrat et les correspondances mentionnent les noms et adresses du garant et de l'assureur.

Depuis les ordonnances du 1 juillet 2004 et du 24 février 2005 les personnes autorisées à vendre des voyages et des séjours (donc immatriculées) peuvent également avoir une activité de location saisonnière touristique.

Cette double activité est encadrée par les lois de juillet 1992 relative à la vente de voyages et de séjours (codifiée aux articles L211-1 et suivants du code du tourisme) et de celle de la loi Hoguet.

➔ **Focus sur l'application des dispositions de la loi Hoguet aux agents de voyage et services de commercialisation de destination :**

On le sait, par principe, les dispositions de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 (et notamment l'obligation de détenir une carte professionnelle) sont applicables, en vertu de l'article 1 de ladite loi, à l'ensemble des situations dans lesquelles des personnes physiques ou morales se livrent ou prêtent leur concours à des opérations portant sur les biens d'autrui et relatives (notamment) à la location saisonnière d'immeubles bâtis.

Cependant, les agents immobiliers (principaux acteurs concernés par la loi Hoguet) sont traditionnellement concurrencés par d'autres professionnels qui, à titre accessoire, s'entremettent dans les opérations portant sur les biens d'autrui.

Il en est ainsi, par exemple, des agences de voyages et autres centrales de réservation qui réalisent habituellement les opérations mentionnées à l'article L. 211-1 du code du tourisme (en l'occurrence l'organisation ou la vente de voyages ou de séjours et opérations assimilées).

Concernant la possibilité pour lesdites agences de pratiquer des activités de location de meublés touristiques, l'article L.211-4 code du tourisme énonce :

« Les personnes physiques ou morales immatriculées au registre mentionné à l'article L. 141-3 peuvent réaliser pour le compte d'autrui des locations meublées d'immeubles bâtis, dites locations saisonnières, telles que définies à l'article 1er-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée. Elles sont soumises, pour l'exercice de cette activité, à l'article 8 de la même loi. »

Selon l'article 8 de la loi Hoguet précité :

« Les personnes titulaires d'une autorisation administrative délivrée en application de la loi du 13 juillet 1992 susmentionnée, qui ont une activité de location saisonnière de meublés hors forfait touristique, sont dispensées de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la présente loi lorsque cette activité est accessoire à leur activité principale. Elles doivent souscrire, pour l'exercice de cette activité, une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'elles encourent en raison de cette activité.

Il ressort de la combinaison de ces dispositions que, en dehors des forfaits touristiques (activité principale des agences de voyage), ces dernières sont autorisées, à exercer une activité de location saisonnière de meublés sans avoir besoin de la carte professionnelle visée à l'article 3 de la même loi, dès lors que cette activité est accessoire.

Il convient de souligner que, l'ordonnance 2017-1717 (20/12/2017) a donné une nouvelle définition du « forfait » touristique. Selon cet article, un forfait se définit comme :

« La combinaison d'au moins deux types différents de services de voyage (Transport / hébergement / location de voiture / tout autre service touristique) aux fins du même voyage ou séjour de vacances, dépassant vingt-quatre heures ou incluant une nuitée, si :

1° Ces services sont combinés par un seul professionnel, y compris à la demande du voyageur ou conformément à son choix, avant qu'un contrat unique incluant tous ces services ne soit conclu ;

2° Indépendamment de l'éventuelle conclusion de contrats séparés avec des prestataires de services de voyage individuels, ces services sont :

- a) Soit achetés auprès d'un seul point de vente et choisis avant que le voyageur n'accepte de payer ;
- b) Soit proposés, vendus ou facturés à un prix tout compris ou à un prix total ;
- c) Soit annoncés ou vendus sous la dénomination de " forfait " ou sous une dénomination similaire ;
- d) Soit combinés après la conclusion d'un contrat par lequel un professionnel autorise le voyageur à choisir parmi une sélection de différents types de services de voyage ;
- e) Soit achetés auprès de professionnels distincts grâce à des procédures de réservation en ligne liées, lorsque le nom du voyageur, les modalités de paiement et l'adresse électronique sont transmis par le professionnel avec lequel le premier contrat est conclu à un ou plusieurs autres professionnels et lorsqu'un contrat avec ce ou ces derniers est conclu au plus tard vingt-quatre heures après la confirmation de la réservation du premier service de voyage. »

Dès lors, la vente de prestation d'hébergements touristiques par des agences de voyage est soumise à deux régimes :

- D'une part, lorsque l'hébergement s'insère au sein d'un forfait touristique, alors elles ne sont pas soumises à la loi Hoguet à l'exception de l'obligation de souscrire une garantie financière ;
- D'autre part, les agences peuvent proposer de la location de meublé sec, hors forfait touristique, tant que cette activité reste accessoire à l'activité principale de l'agence en question. Dans une telle situation, l'agence est dispensée de la carte professionnelle. Pour apprécier le caractère accessoire de l'activité de location ne doivent être inscrites à ce compte que les activités de location saisonnières dites « sèches ». L'agence reste toutefois tenue de souscrire une garantie financière et une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant les risques de cette activité.

Remarque : l'ordonnance précitée a également vocation à s'appliquer aux agences immobilières.

2.4.2 : Les Places de marché

Une Place de marché permet la mise en relation directe du touriste avec les différents professionnels lors de l'achat de prestations touristiques. Les propriétaires et professionnels se commercialisent eux-mêmes et en direct sur la Place de marché soit via leur propre site internet.

L'activité d'une place de marché relève de la réglementation appliquée aux plateformes en ligne et, dans le cas de vente de forfait touristique, de celle appliquée aux agents de voyages.

VOLET 2 – RELATIONS CONTRACTUELLES ENTRE PROPRIETAIRES ET OPERATEURS

FICHE N°1 : Le contrat conclu entre un propriétaire et une agence immobilière

1.1 Le mandat de gestion de location saisonnière

Le professionnel en gestion locative ne peut exercer sa mission de représentant ou d'intermédiaire, que lorsqu'il est pourvu d'un mandat. En effet il est le mandataire du propriétaire bailleur.

Le mandat lui est donné par ce dernier qui devient ainsi son mandant, et lui le mandataire.

Article 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet

I- Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1er ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne en ses 1° à 6°, doivent être rédigées par écrit et préciser conformément aux dispositions d'un décret en Conseil d'Etat :

- *Les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont il s'agit ;*
- *Les modalités de la reddition de compte ;*
- *Les conditions de détermination de la rémunération, ainsi que l'indication de la partie qui en aura la charge.*
- *Les moyens employés par ces personnes et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1er.*

Le mandat de gestion est le mandat par lequel le propriétaire d'un bien confie, à un professionnel habilité à cet effet, la mission de gérer et d'administrer un bien.

Il est régi par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet et son décret d'application du 20 juillet 1972. Le mandat relève également du régime général du contrat de mandat, établi aux articles 1984 et suivants du Code civil.

Le contrat doit être établi par écrit en deux exemplaires, chacune des parties en conservant un et être numéroté et inscrit au registre des mandats du professionnel sollicité.

Pour être valide, il doit obligatoirement mentionner un certain nombre d'informations

- L'identité des deux parties ;
- Leur raison sociale ;
- Le numéro de la carte professionnelle du mandant ;
- La préfecture de délivrance de la carte professionnelle du mandant ;
- La confirmation de l'adhésion du mandant à une caisse de garantie financière ;
- La désignation du bien et sa situation géographique ;
- Les différents objectifs et missions entrant dans le cadre de la gestion ;
- Les engagements pris par le mandant ;
- Le montant exact de la rémunération du mandataire ;
- La durée du mandat et l'existence ou non d'une clause de reconduction tacite ;
- Justification de la satisfaction des obligations administratives de déclaration auprès de la mairie et/ou de changement de destination.

Durée

Aux termes de l'article 7 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 « *sont nulles les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1er qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps* ».

Le mandat de gestion locative doit donc être signé pour une durée déterminée. En pratique elle est généralement d'un an.

Cette durée ne peut pas dépasser 30 ans. Le contrat est généralement d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction. Le nombre de reconductions doit cependant être limité. A défaut, le mandat est considéré comme nul. Elle est en principe limitée à 10 ans.

Missions du mandataire

La mission du mandataire peut se limiter à un mandat de location (recherche d'un locataire, rédaction du bail et à l'établissement de l'état des lieux d'entrée).

Si l'agence est titulaire d'un mandat de gestion, sa mission comprend également l'établissement de l'état des lieux de sortie et la restitution du dépôt de garantie, selon les pouvoirs définis au mandat.

Rémunération du mandataire

Les articles 6 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et du Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 exigent que soient portées impérativement dans l'engagement des parties les mentions suivantes :

- Le montant de la rémunération ou de la commission ;
- Les parties qui en ont la charge.

Cette rémunération est librement déterminée par l'agent immobilier, conformément à l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986 qui a libéré les prix et qui a été codifié à l'article L 410-2 du code de commerce.

Elle est généralement calculée en fonction du loyer (en pourcentage des sommes reçues), mais varie aussi en fonction de l'étendue des missions qu'il prend en charge (les frais de ménages sont inclus ou pas). Ce taux varie entre 15% et 25%.

Toutefois aucune disposition n'interdit de définir une rémunération forfaitaire consistant en au paiement d'une somme fixée à déterminer à l'avance, indépendante du montant des loyers consentis.

Le Juge a toujours le pouvoir de réduire les honoraires des mandataires lorsqu'ils sont excessifs eu égard aux services rendus. (Civ.1^e, 02.06.1993).

En application de l'article 73 du décret de 1972, le mandat doit préciser si la rémunération de l'agent immobilier est à la charge exclusive de l'une des parties ou si elle est partagée.

En principe, les frais liés à l'état des lieux, la rédaction du bail, l'organisation de la visite et la constitution du dossier locataire sont pris en charge par moitié entre les deux parties.

Reddition de comptes

Le mandat doit préciser les conditions dans lesquelles l'intermédiaire est autorisé à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont il s'agit ainsi que les modalités de la reddition de compte (art. 6, I L. n° 70-9, 2 janv. 1970).

La reddition de comptes doit intervenir au moins une fois par an et un avis des versements ou remises afférents à des locations nouvelles doit être donné au propriétaire ou au bailleur par lettre recommandée ou par un écrit remis contre un récépissé, au plus tard dans les huit jours de la remise des fonds (art. 66, al. 1er, et art. 67 D. n° 72-678, 20 juill. 1972).

Clause d'exclusivité

Un mandat de gestion peut être assorti d'une clause d'exclusivité et d'une clause pénale.

Le contrat peut prévoir une clause d'exclusivité. Cette clause doit préciser les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties.

Passé un délai de trois mois, le mandat exclusif peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties sous réserve du respect d'un préavis de 15 jours minimum.

Le contrat peut également prévoir une clause pénale. Elle ne peut pas être supérieure au montant des honoraires initialement prévus.

1.2 Modèle de mandat de gestion location saisonnière

Le présent mandat est composé :

- D'une première partie comprenant toutes les dispositions particulières et spécifiques au présent mandat
- D'une seconde partie comprenant toutes les dispositions générales qui lui sont applicables.

Entre les soussignés, ci-après dénommés « Le mandataire » et « Le mandant », il a été fait et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1.1. Le mandataire

M.....

Titulaire de la carte professionnelle n° délivrée par la préfecture portant la mention : « transactions sur immeubles et fonds de commerce » garanti pour un montant de par

1.2. Le mandant

Monsieur (Nom, prénom)

et Madame (Nom, prénom)

demeurant ensemble à

Né le à Profession

Née le à Profession

Mariés tous les deux le A
sous le régime de

propriétaire – usufruitier du bien ci-dessous désigné.

1.3. Désignation

Le mandat confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) :

.....

Le mandant déclare, en outre, sous sa responsabilité, ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle, etc...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidation judiciaire, et que les biens, objet du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière, ni d'aucune publication d'une demande de résiliation judiciaire de vente.

1.4. Durée

Le présent mandat est consenti pour une durée de un an, du au

Il se renouvellera par tacite reconduction par périodes de un an cette reconduction étant limitée à dix ans. Les parties pourront résilier ce mandat par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un préavis de trois mois précédant la date du renouvellement.

S'il accepte la résiliation du mandat en cours d'année, le mandataire aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires de l'année précédente.

Chaque année, le mandataire devra demander au mandant les mois disponibles à la location et, éventuellement, les nouveaux prix à appliquer.

1.5. Substitution - Cession

- En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution dit présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.
- En cas de cession de son Fonds de commerce par le mandataire ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire gérant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire ou du locataire gérant, ce que le mandant accepte expressément sous réserve que le successeur dit mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le mandant devra être avisé dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les six mois de la substitution, de la cession ou de la location gérance dit fonds de commerce.

Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans le mois qui suivra la réception de la lettre l'avisant de l'événement. S'il use de celle faculté, le mandant devra faire connaître sa décision au nouveau mandataire ou au mandataire substitué par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec avis de réception.

1.6. Sécurité piscines - Normalisation

L'article L 128-2 du Code de la construction prévoit que « les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel

dispositif adaptable à leur équipement. En cas de location saisonnière d'habitation, un dispositif doit être installé depuis le 1er mai 2004. »

Le décret dit 7 Juin 2004 précise que les dispositifs de protection peuvent être constitués de barrières, abris, alarmes ou couvertures normalisés.

Le non-respect de ces dispositions est puni d'une amende de 45 000 € .

Le mandant

- Reconnaît avoir été informé des dispositions de la loi du 3 Janvier 2003 et des décrets d'application des 1 er janvier 2004 et 7 juin 2004 sur la sécurité des piscines.
- Déclare que le bien objet des présentes est doté d'une piscine sécurisée. Une copie de l'attestation conforme au modèle annexé au décret (7 Juin 2004 et les justificatifs délivrés par (identité du fabricant, du vendeur, de l'installateur du dispositif de sécurité ou d'un contrôleur technique qui les a délivrés)
- Déclare que le bien objet des présentes n'est pas doté d'une piscine sécurisée. La mise en location ne pourra être effective après réalisation des travaux et remise ait mandataire des justificatifs.

1.7. Rémunération

En rémunération des services rendus, le propriétaire versera au mandataire des honoraires de gestion au taux de % TTC sur le prix de la location hors charges.

Il percevra, le cas échéant, en sus, les frais pour prestations supplémentaires suivant barème annexé.

Au cas où le mandant traiterai directement avec un locataire avec accord du mandataire, ce dernier percevra une indemnité de pour les formalités de prise en charge du locataire. En tout état de cause, le détail de ces différentes prestations pourra être ventilé au propriétaire sur simple demande et tous justificatifs fournis, le montant de ces prestations et honoraires devant être en concordance avec les prix et les barèmes établis avant chaque saison.

1.8. Reddition de compte

Le mandataire rendra compte de sa gestion à chaque fin de saison et remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, le mandant s'oblige et s'engage à lui rembourser tous les frais et avances versés par le mandataire pour l'exécution du présent mandat.

Le mandataire adressera au mandant chaque début de mois suivant la date de départ du locataire, le montant net issu de la perception des loyers, ôté des frais et avances versés par le mandataire et des honoraires de ce dernier.

1.9. Mission complémentaire

Outre la recherche de locataires, le mandant autorise et confie le soin au mandataire d'assurer la fourniture de divers services et prestations, afin de satisfaire les demandes et besoins de la clientèle : accueil personnalisé, conciergerie, gouvernante, chef de cuisine, majordome, service petit-déjeuner, etc... pouvant donner lieu à une facturation de frais et à des honoraires complémentaires qui devront être acquittés par le locataire.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1. Mission du mandataire

En conséquence du présent mandat, le mandataire devra :

- Rechercher d'éventuels locataires ;
- Déterminer, pour le bien ci-dessus désigné, la catégorie du logement ;
- Administrer le bien ci-dessus désigné. le louer, rédiger et signer les conventions de location aux prix, charges et conditions que le mandant aura acceptés préalablement à chaque saison ;
- Faire procéder à tous menus travaux urgents et indispensables à la réalisation et au respect du contrat de location ;
- Compléter éventuellement le matériel de la location afin que le logement soit au minimum conforme à l'état descriptif et/ou à sa catégorie de classement ;
- Recevoir sans limitation toutes sommes représentant des loyers, prestations, cautionnements et, plus généralement, toutes sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration de l'immeuble ci-dessus désigné ainsi que procéder à tout règlement dans le cadre de ladite administration ;
- En cas de difficultés (demande de résiliation de la location en dehors des délais prévus au contrat, règlement de la location par chèque sans provision, contrat éventuel avec nue agence de voyages non respecté par cette dernière, etc.), aviser immédiatement le mandant afin que les mesures conservatoires à prendre puissent être décidées d'un commun accord ;
- Informer le mandant par simple lettre dès que la location aura été confirmée par le candidat locataire.

Le mandataire sera tenu, pour l'ensemble des missions, à une obligation de moyens et non de résultats.

2.2. Obligation du mandant

Le mandant s'engage :

- A ne pas louer personnellement le bien, objet du présent mandat, sans l'avis préalable de son mandataire, et ce, pour le mois ou la saison pour lequel il lui a délivré mandat. A défaut, il sera responsable des conséquences pécuniaires du non-respect de cet engagement et répondra à des éventuels dommages et intérêts réclamés par le locataire évincé ;
- A répercuter sur le mandataire, toute demande de location émanant d'un ancien locataire du bien, objet du présent mandat avant loué antérieurement par l'intermédiaire du mandataire ;
- A ne pas modifier le descriptif et inventaire établis avec le mandataire ;
- A fournir les modes d'emploi des équipements de la propriété, la liste et les coordonnées des entreprises à contacter en cas de panne, la liste des règles et des mesures de sécurité et d'hygiène ;
- A fournir au minimum trois jeux de clefs du bien, sauf dans le cas où l'accès se fait par un système de code ;
- A informer le mandataire de la mise en vente du bien. Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de vente du bien l'acquéreur sera tenu au respect des engagements souscrits par le mandataire pendant la durée du mandat et de ses annexes ;
- A honorer les contrats de location consentis par le mandataire en application du présent mandat et de ses annexes. Après une réservation de location et en cas d'impossibilité d'accès aux locaux imputable au mandant, ce dernier sera tenu et s'engage expressément au paiement des sommes suivantes :
 - a) le montant de l'ensemble des loyers, avances, acomptes, ou autres déjà versés par le client,
 - b) le remboursement de la différence de prix au cas où le changement d'hébergement entraînerait pour le client un tarif de location plus élevé dans la limite de 1,5 fois le loyer net propriétaire,

- c) le montant TTC des honoraires que le mandataire aurait dû percevoir si la location avait pu être réalisée en l'absence des faits imputables au mandataire ;
- A mettre à disposition de l'agence un bien en parfait état d'habitation et muni des équipements en parfait état de fonctionnement. En cas de défaillance, le mandant devra payer au locataire un dédommagement à évaluer entre le mandant, le mandataire et le locataire, selon le préjudice subi (mauvais fonctionnement d'une piscine, d'une climatisation, évacuation d'eau...). Le mandataire aura un rôle de médiateur et pourra évaluer le préjudice en cas de désaccord entre le mandant et le locataire, avec une limite fixée à 50% de la somme nette qui aurait pu être perçue par le propriétaire en l'absence de défaillance.

Le mandant déclare que des détecteurs de fumée sont installés et sont en parfait état de fonctionnement. En l'absence de ces détecteurs de fumée, le mandant s'engage à les installer dans le délai d'un mois de la date de la signature du présent mandat, de sorte que toute location soit souscrite en conformité au Décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation obligatoire à compter du 8 Mars 2015.

Le mandant reconnaît avoir été informé par le mandataire de son obligation de déclaration en mairie du lieu de situation de la location du bien objet du présent mandat et déclare faire son affaire personnelle de cette déclaration, de sorte que le mandataire n'en soit jamais inquiété ou recherché.

Le mandant déclare que le bien, objet du présent mandat est assuré en multirisques habitation avec extension de garantie propriétaire loueur en meublé de telle sorte que le mandataire ne soit jamais recherché en responsabilité à ce sujet.

Le mandant autorise le mandataire :

- A se faire substituer, faire appel à tout concours extérieur, pour commercialiser le bien en France et à l'étranger par tous moyens ;
- A effectuer toute publicité à sa convenance (photos, panneaux...) et plus généralement mettre en oeuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission confiée et l'insertion dans tout fichier Internet : fnaim.fr, fnaim.com, fnaim-vacances.com, bellesvillasàlouer.com, barnes-international.com, etc... dont le mandataire s'engage à payer le coût. Dans le cadre de cette commercialisation, le mandataire pourra attribuer un nom de fantaisie aux locaux.

2.3. Garantie financière - responsabilité civile professionnelle compte bancaire

Le mandataire étant sociétaire de, le mandant bénéficie d'une garantie financière dont le montant est précisé ci-dessus et affiché dans ses locaux ainsi que d'une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle.

Les fonds détenus dans le cadre de son mandat seront versés au compte courant bancaire - ou postal - ouvert au nom du mandataire et seront garantis pour leur montant.

Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte lui resteront acquis, les honoraires tenant expressément compte de cette disposition.

2.4. Informatique et libertés

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en oeuvre du présent contrat.

Conformément à la loi du 6 Janvier 1978, le locataire dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire, responsable du traitement. Les modalités de mise en oeuvre seront fixées d'un commun accord.

Fait et signé au cabinet du mandataire en deux originaux dont l'un a été remis au mandant qui le reconnaît, et dont l'autre est conservé par le mandataire par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code civil.

2.5. Médiation

En cas de litige relatif aux présentes conditions générales, le Bailleur a la faculté de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation conformément aux articles L.152-1 du Code de la consommation.

Une liste des médiateurs agréés est disponible sur le site internet de la médiation de la consommation accessible à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/mediation-conso>.

ARTICLE 3 - ANNEXES

A ce contrat sont annexés :

- La grille tarifaire, détaillant le prix de la location du bien selon les périodes de location ;
- Le barème des frais des prestations supplémentaires ;
- La liste des entreprises à contacter en cas de pannes, à compléter et signer ;
- L'attestation d'assurance multirisque habitation avec extension à la location saisonnière ;
- L'attestation de propriété du mandant ;
- La note technique prévue aux articles L 128-1 et R. 128-3 du CCH.

A _____ le,

Le Mandataire

Lu et approuvé, mandat accepté

Le Mandant

Lu et approuvé, bon pour mandat

FICHE N°2 : Le contrat conclu entre un propriétaire et un exploitant de résidence de tourisme

Le Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP), conjointement à l'acquisition de son appartement, signe un bail commercial portant sur les locaux meublés avec la société d'exploitation de la résidence.

Le bail liant les deux parties est soumis au statut des baux commerciaux, régi par les articles L145-1 à L145-60 du code de commerce.

2.1 Les principales clauses du bail commercial

2.1.1 État des lieux

Un état des lieux doit être obligatoirement réalisé :

- Lors de la prise de possession des locaux par le locataire aux étapes de la conclusion du bail ;
- Lors de la cession de droit au bail ;
- Lors de la cession ou de la mutation à titre gratuit du fonds ;
- Et lors de la restitution des locaux.

L'état des lieux est joint au contrat de bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties. En cas de désaccord, un huissier de justice peut intervenir et établir un état des lieux à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais sont alors partagés par moitié entre le bailleur et le locataire (Cf. Art. L.145-40-1 du Code de commerce).

2.1.2 Durée du bail

Selon l'article L. 145-7-1 du code de commerce, le bail commercial signé entre le propriétaire et le gestionnaire de la résidence de tourisme classée est d'une durée de 9 ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

Le bail d'une résidence de tourisme a toujours une durée ferme. L'exploitant ne peut pas résilier le bail au bout de 3 ans, et exercer ainsi une certaine pression sur le propriétaire afin de le contraindre à baisser son loyer.

Cet article est d'ordre public et s'applique aux baux en cours au jour de son entrée en vigueur (Cass. civ. 3, 9 février 2017, n° 16-10350).

2.1.3 Répartition des charges et des réparations entre les parties

Les règles relatives à la répartition des charges visées à l'article L.145-40-2 Code de commerce sont d'ordre public.

Les clauses du bail commercial déterminent la répartition que devront supporter les deux parties. Il convient donc d'être attentif à leur rédaction pour éviter tout déséquilibre.

Les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil sont à la charge du propriétaire qui est tenu à une obligation d'entretien (art. 1719 du Code civil) et de réparation lorsqu'elle devient nécessaire (art. 1720 du Code civil). Il est interdit au propriétaire de faire supporter au preneur la charge des gros travaux prévus

par l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux « *ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de la mise en conformité* » lorsqu'il s'agit de gros travaux, c'est-à-dire des travaux touchant à la structure de l'immeuble (article R.145-35 du Code de commerce).

En outre, l'article R. 145-35 du code du commerce exclut des dépenses non imputables aux locataires les dépenses qui se rapportent « à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ».

Ainsi les travaux d'embellissement peuvent donc être mis à la charge du gestionnaire de la résidence quels que soient les ouvrages qu'ils affectent.

Or les Résidences de Tourisme sont soumises dans la majorité des cas au statut de la copropriété et notamment à l'application des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dont il résulte que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Le Syndic, représentant le Syndicat de Copropriété, est chargé « *d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci* ». Il est donc le seul responsable des parties communes, à charge pour lui d'effectuer des délégations précises.

Le SNRT (Syndicat national des résidences de tourisme) recommande aux exploitants de clarifier, au sein du bail, les relations avec les différents acteurs de gestion et notamment le syndic :

- « *Pour les contrats d'entretien externes relatifs aux parties communes : ces contrats doivent être souscrits par le Syndic pour le compte du Syndicat de Copropriété.*
- *Pour l'entretien courant réalisé par du personnel détaché de l'exploitant : l'exploitant est un prestataire de services du Syndicat de Copropriété, dont l'intervention doit faire l'objet d'un cahier des charges, d'un contrat, comprenant une valorisation financière soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. L'existence de ce contrat est importante, pour définir les limites d'intervention (juridiques, techniques, financières) de l'exploitant ou du Syndic*
- *Pour les contrats de fournitures de fluides : à défaut de moyens de comptages individuels agréés, les contrats de fourniture de fluides doivent être souscrits par le Syndicat de Copropriété, à charge pour le Syndic de mettre en œuvre les modalités de répartition de charges communes prévues par le Règlement de Copropriété. Nous avons senti lors de nos consultations certaines réticences des Syndics sur ce point, en raison des délais de paiement de certains propriétaires, ou des délais de paiement de certains exploitants aux propriétaires. L'individualisation des modes de comptage dans les parties privatives est donc souhaitable. »*
- Cette organisation permet de séparer, tout en les encadrant juridiquement par un contrat de prestation de services pour l'entretien courant, les responsabilités respectives du Syndic et de l'exploitant de la Résidence de Tourisme.

La charge des impôts, taxes et redevances supportés par les bailleurs ne peut être transférée au preneur que s'ils sont liés directement ou indirectement à l'usage du local ou à un service bénéficiant au locataire. Concrètement, pour les bailleurs, cela va entraîner une augmentation des charges de toute nature et des impôts qui resteront à leur charge ainsi qu'un surcroît de coût de gestion des immeubles avec des travaux administratifs et comptables annuels supplémentaires.

L'article L.145-40-2 du Code de commerce dispose que, lors de la conclusion du bail, puis tous les trois ans, le bailleur doit fournir un état prévisionnel des travaux dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, et un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes, assorti de leur coût.

Le sort des locaux à usage collectif (boutiques, accueil, restaurant,)

Les locaux à usage collectif sont ceux qui permettent a minima à la résidence de tourisme de répondre aux critères posés par le code du tourisme : avoir un local permettant l'accueil, le petit déjeuner, le nettoyage, etc.

Depuis 2014, ces locaux composés d'équipements et de services communs au sens de l'article des 321-1 du code du tourisme ne peuvent plus faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire. Ce copropriétaire était jusqu'à cette date la société exploitante.

Désormais, les locaux à usage collectifs constituent une partie commune, propriété indivise du syndicat.

Les propriétaires de logements au sein de résidences de tourisme sont donc :

- Propriétaires divis de leur logement, dont ils ont la propriété exclusive,
- Propriétaires indivis des parties communes au sein desquels figurent, outre les parties communes (escalier, couloir ascenseur) les parties communes générales destinées à assurer la fourniture des prestations de la résidence.

Les charges de copropriété liées à ces services (boutiques, accueil, restaurant etc.) sont donc une quote-part des parties communes de la résidence.

Toutefois ils ne pèsent que sur les copropriétaires qui ont confié la gestion de leur lot à l'exploitant (Cass. 3e civ. du 18.2.15, n° 13-27104).

2.1.4 Périodicité du paiement des loyers

Le versement des loyers au propriétaire peut être mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel.

2.1.5 Révision du loyer

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

L'article L. 145-38 du Code de Commerce permet aux parties de fixer le loyer à hauteur de la valeur locative en cours de bail si deux conditions cumulatives sont réunies à savoir une variation de valeur locative de plus ou moins 10 %, exclusivement liée à l'évolution des facteurs locaux de commercialité.

L'application de cet article revêt toutefois un caractère exceptionnel.

La Cour de Cassation a jugé que la renégociation des loyers par des résidences de tourisme de la même station que celle où est située la résidence du preneur ne constitue pas une modification des facteurs locaux de commercialité, au sens des dispositions de l'article L145-38 du Code de commerce (Civ. 3ème, 25 octobre 2018, pourvoi 17/22129). Cette décision de renégociation est une décision de gestion, propre aux résidences concernées, qui n'était dès lors pas opposable aux preneurs en cause pour apprécier la commercialité de la résidence, objet de la procédure.

Le bail commercial doit définir :

- La périodicité de revalorisation,
- La base de revalorisation :
 - Sur l'Indice du coût de la construction (ICC),
 - Sur l'Indice de revalorisation des loyers (IRL) ou sur l'Indice des loyers commerciaux (ILC) ;
- La limitation de la revalorisation, elle, peut-être :
 - Plafonnée en taux (maximum 1,5 % par an par exemple),
 - Plafonnée en pourcentage de l'indice (65% de l'ICC par exemple).

2.1.6 Occupation temporaire par le propriétaire

Le propriétaire peut occuper le logement, sans que cela remette en cause le bénéfice de l'avantage fiscal. L'administration fiscale précise alors que les copropriétaires doivent acquitter le prix normal de leurs séjours. Ce prix est considéré comme normal s'il est au moins égal à 75 % du prix public (Bulletin Officiel des Impôts 5 B-2-10 n°6 du 13 janvier 2010).

Le paiement à l'exploitant s'effectue par compensation avec les loyers qu'il doit verser au propriétaire au titre de la location de son bien.

En principe, les gestionnaires de résidence offrent aux propriétaires deux semaines à titre d'occupation privée.

2.1.7 Indemnité d'éviction en cas de non renouvellement du bail

Le gestionnaire de la résidence a la possibilité de réclamer des indemnités d'éviction lorsque le propriétaire ne souhaite pas renouveler le bail arrivé à échéance. Le versement de cette indemnité est destiné à compenser la perte de la propriété commerciale.

Ni son montant ni son mode de calcul ne sont définis dans les textes. Selon L.154-14 du Code de commerce :
« Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Dans les faits, l'indemnité demandée par le gestionnaire de la résidence représente souvent deux, voire trois années du chiffre d'affaires du logement sortant de son parc.

En cas de désaccord, et après expertise, le juge détermine le montant de l'indemnité d'éviction.

L'indemnité n'est pas due en cas d'inexécution d'une obligation contractuelle du bail ou de cession sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, ou encore en cas de nécessité de démolir le logement en raison de son état insalubre.

Le propriétaire n'a rien à régler non plus si l'exploitant lui donne congé au terme du bail commercial.

Conséquences de l'échéance du bail :

- Le bail est poursuivi par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, sans formation d'un nouveau contrat.
Le bail tacitement reconduit est à durée indéterminée et peut prendre fin à tout moment par un congé donné conformément à l'article L145-9 du Code de commerce, donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins 6 mois avant l'échéance.
- Le gestionnaire de la résidence demande le renouvellement du bail
Le gestionnaire de la résidence en sa qualité de preneur peut demander le renouvellement du bail pour une période d'au moins 9 ans (article L145-12 du Code de Commerce).
Le Code de Commerce est protecteur pour le gestionnaire de la résidence. Il permet le maintien dans les lieux du locataire s'il le souhaite.
Ce droit au renouvellement est de caractère public, le bail ne peut donc y déroger (article L 145-15 du Code de commerce).
- Le gestionnaire de la résidence donne congé sans demande de renouvellement du bail.

2.1.8 Obligation d'informer le futur acquéreur de l'indemnité d'éviction en cas de non renouvellement du bail

Les articles L. 321-3 et L. 321-4 du Code du Tourisme prévoient l'obligation d'informer expressément, dans les documents de commercialisation de la **résidence de tourisme**, les acquéreurs de l'existence de l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail commercial.

2.1.9 Droit de préférence en cas de vente des locaux loués

L'article L.145-46-1 du Code de commerce instaure un droit de préférence pour le gestionnaire en cas de vente du local dans lequel il exploite son fonds de commerce.

Ces dispositions ne sont pas d'ordre public. Les parties peuvent les écarter par une clause du bail.

2.1.10 Cession du bail

Le transfert du bail

Le gestionnaire peut transférer ses droits notamment quand il vend son fonds de commerce. Le droit au bail est le cœur du fonds de commerce.

La loi ajoute deux cas de cession de fonds de commerce sans que le propriétaire bailleur ne puisse s'y opposer à l'article L145-16 du code de commerce :

- Fusion
- Apport partiel d'actifs

- Scission (apport de la loi Pinel)
- Transmission universelle du patrimoine (Apport de la loi Pinel)

La garantie du cédant

En cas de cession du fonds de commerce, le cédant (le gestionnaire de la résidence) garanti auprès du propriétaire bailleur que le cessionnaire assurera le paiement des loyers pendant la durée du bail et à partir de son renouvellement. Il s'agit d'une sorte de caution, de garantie solidaire pour le bailleur.

- La garantie solidaire est toutefois limitée à 3 ans,
- Lors d'une cession de bail assortie de la garantie, dans le cas où un incident de paiement a lieu, le propriétaire-bailleur devra en informer le cédant (ancien locataire). La loi met à la charge du propriétaire une obligation d'information mais aucune précision n'est apportée quant au délai et à la sanction en cas de manquement à cette obligation.

2.1.11 Information sur les travaux du bailleur

La loi impose dorénavant au bailleur d'informer le locataire de tous les travaux qu'il envisage de réaliser (avec un budget prévisionnel) à la conclusion du bail. Ensuite, tous les 3 ans, il devra rendre compte des travaux réalisés à son locataire.

2.2 Annexe : Modèle de bail commercial résidence de tourisme

Entre :

Civilité / Nom et Prénom ou raison sociale :

Adresse :

Code postal et Ville :

Civilité / Nom et Prénom :

Adresse :

Code postal et Ville :

Ci-après dénommé(s) « *le bailleur* » ou « *le propriétaire* ».

D'une part,

Et :

La société, dont le siège social est à, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro, représentée par ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes, ou toute personne dûment habilitée par lui une délégation de signature étant le cas échéant annexée au présent contrat.

Ci-après dénommée « *le preneur* » ou « *l'exploitant* » ou encore « *le gestionnaire* ».

D'autre part.

Il a été préalablement exposé ce qui suit – préambule contractuel :

Le bailleur est propriétaire de bien(s) immobilier(s) – ci après « *le bien* » - au sein d'une résidence de tourisme ; la désignation de(s) bien(s) figure à l'article 1er du présent contrat.

Les parties sont convenues de la conclusion d'un bail commercial portant sur ce bien, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure en annexe du présent contrat, consenti par le bailleur au bénéfice du preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention.

Par ce bail commercial le preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier et ce faisant la résidence de tourisme en proposant à des tiers l'hébergement meublé au sein des locaux loués, la location par l'exploitant à ces tiers s'accompagnant de prestations para hôtelières.

La convention est soumise au statut des baux commerciaux défini par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, et par les dispositions non codifiées du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953. Les parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre expressément leur convention à ce statut.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LIEUX

1.1 Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de tourisme classée avec prestations para hôtelières, et destiné à faire l'objet d'un classement en quatre étoiles, dénommée :
.....

Adresse

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2 Le bien appartenant au bailleur au sein de la résidence et objet du bail

UNITE(s)

D'HABITATION

TYPE

SURFACE N° LOT

Tantièmes généraux de copropriété

Le bailleur donne à bail commercial au preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance est conférée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le bailleur donne, le cas échéant, son accord au preneur pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Le bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du preneur.

Le preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Le preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le bailleur, en fonction de la date d'achèvement de la construction, est susceptible de bénéficier auprès de tiers (vendeur, intervenants à l'acte de construire, assureurs, voisins etc...) de droits et garanties légales et/ou contractuelles et/ou délictuelles sur l'achèvement, la résolution de désordres, la pérennité de la construction. (Garantie décennale, de parfait achèvement etc...) Il est convenu que par le présent contrat, et pendant toute sa durée, le bailleur confère mandat au preneur de gérer en son nom et pour son compte la mise en oeuvre

de ces garanties et droits et de formuler en son nom toute réclamation amiable ou judiciaire qui serait nécessaire à l'achèvement du lot, à la mise en œuvre des garanties dont bénéficie le bailleur etc...

Le preneur pourra ainsi formuler au nom et pour le compte du bailleur toutes les réclamations nécessaires, effectuer toute mise en demeure, introduire et poursuivre toute action en justice, saisir tout avocat etc... Il s'agit par le mécanisme ici institué que le preneur puisse avoir la maîtrise de toutes les réclamations nécessaires afin d'assurer la continuité et la pérennité de l'exploitation. Le bailleur devra en tant que de besoin apporter son meilleur concours administratif, financier, donner toutes informations utiles afin de permettre au preneur d'agir en son nom.

Si l'inachèvement, le désordre, la difficulté, concernait les parties communes de la résidence, les droits du syndicat, si bien que le syndicat des copropriétaires doive agir, réclamer, ester, etc..., le bailleur apportera son concours en donnant toutes autorisations nécessaires en assemblée générale afin de permettre d'aboutir, le syndicat devant le cas échéant agir en tenant compte des informations et suggestions du preneur.

Les fonds, le cas échéant obtenus par le preneur dans le cadre des réclamations et instances introduites au nom et pour le compte du bailleur, seront de convention expresse affectés à la résolution de la difficulté, directement par le preneur au bénéfice par exemple des entreprises chargées des travaux de reprise ; le bailleur s'il est destinataire personnellement des sommes les transmettra sans délai pour ce faire au preneur. Enfin ce dernier s'engage à gérer la difficulté liée à la mise en œuvre des garanties et droits en cause quand bien même il estimerait que son exploitation n'est pas atteinte.

Lors de la fin dudit contrat, il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties.

Le bailleur, dans l'hypothèse où il n'aurait pas pris livraison du bien dès avant la régularisation du présent contrat s'engage à prendre livraison de ses biens, signer le procès-verbal de livraison et remettre les clés au PRENEUR. S'il ne souhaite pas prendre la livraison lui-même, il mandate expressément le PRENEUR ou toute tierce personne de son choix à ses frais pour prendre livraison et procéder à la remise des clés.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

2.1 Destination générale

Le bien présentement donné à bail devra servir au preneur dans le cadre de son activité de gestion exclusivement à l'exploitation de son activité de location en Résidence de tourisme classée destinée à une clientèle de tourisme ou d'affaires qui ne peut y élire domicile ni à titre principal, ni secondaire, et répondant aux exigences de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme. Le preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'ensemble des démarches à entreprendre pour obtenir le classement de la résidence.

Le preneur aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires au sein de la résidence, telles que de la restauration, une salle de fitness, de la location de salles de réunion, un sauna etc..., lesdites activités étant de convention expresse considérées comme connexes ou complémentaires.

Le preneur devra utiliser les locaux loués, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur.

2.2 Fourniture de services para hôteliers en résidence classée

Il est ici précisé que le preneur proposera de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, une activité d'exploitant de résidences de tourisme classée consistant en la sous-location meublée d'unités d'hébergement situées dans la résidence pour des périodes déterminées, le preneur étant dispensé tenant l'essence du contrat et la nature de son activité d'avertir le bailleur lors de chaque sous-location. Le preneur fournira en sus de l'hébergement, au moins 3 des prestations visées à l'article 261D 4°.b du code général des impôts, à savoir :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception de la clientèle

Le preneur s'oblige à rendre ces services et prestations conformément aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit soumise au régime de la TVA.

Le bailleur renonce expressément à la franchise en base prévue par l'article 293 B du CGI.

2.3 Engagement de promotion touristique à l'étranger

Le preneur s'engage par ailleurs à assurer la promotion touristique à l'étranger dans les conditions définies par l'article 261D 4°.a. du Code Général des Impôts, et les articles 176 et 177 de l'annexe II du CGI.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES.

En application de l'article L145-7-1 du code de commerce le preneur ne bénéficie pas d'une faculté de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

L'entrée en vigueur du bail, à la date ci-après définie, est soumise à la condition suspensive du transfert de la propriété du bien au bénéfice du bailleur, pour le cas où au moment de la signature du présent contrat le bailleur ne serait pas encore propriétaire du bien.

La prise d'effet du bail interviendra au plus tard trente jours après l'achèvement des travaux dressée par le promoteur. Cette date d'entrée en vigueur fera l'objet d'une notification du preneur au bailleur par tout moyen.

ARTICLE 4 : LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

4.1 Composition du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque unité d'habitation :

UNITE D'HÉBERGEMENT

LOYER ANNUEL H.T

Ce loyer s'entend hors TVA. Le preneur s'engage en conséquence, à acquitter, entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Au moment de la régularisation du bail le loyer est assujetti à une TVA à 7 % pour les unités d'habitation.

4.2 Paiement du loyer

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles égales, les trimestres étant entendus au sens des trimestres civils (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre).

Le loyer sera réglé avant la fin du mois suivant l'expiration de chaque trimestre. Tous les règlements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le premier loyer sera payé le cas échéant prorata temporis pour la période de location comprise entre la date d'entrée en vigueur et la fin du trimestre civil en cours.

Afin de participer au lancement de l'activité et d'accompagner le Preneur, le Bailleur lui consent une franchise de loyer au titre du mois civil de la prise d'effet du bail, si bien que le droit au loyer ne sera acquis, selon les modalités de règlement convenues aux 2 alinéas précédents, que le 1er du mois qui suit la prise d'effet du bail.

4-3 Indexation

Le loyer est indexé annuellement, automatiquement et uniquement à la hausse, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois un an après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur un an de l'indice trimestriel du coût de la construction INSEE telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française, mais cette variation est encadrée dans les limites ci-après définies.

Les parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de celui qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir : le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié à la date d'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précisées, à l'équation suivante :

Loyer indexé = Loyer précédent x (indice nouveau / indice antérieur)

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

- Le « *loyer précédent* » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation ;
- L' « *indice nouveau* » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence ;
- L' « *indice antérieur* » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année précédant celle de l'indice nouveau.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Limitations de l'indexation :

L'indexation est capée entre 0 (Zéro) comme plancher minimal même en cas d'indice négatif et +1,5% (plus un virgule cinq pour-cent) comme plafond maximal, chaque année.

L'ensemble des calculs relatifs à la variation du loyer a pour assiette le loyer hors taxes et hors charges.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et

que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur. La modification de l'indice le cas échéant n'affecte pas les limitations de l'indexation convenues à l'alinéa précédent.

ARTICLE 5 : MANDAT DE FACTURATION

Au titre de ce bail, le bailleur devrait émettre au preneur les factures afférentes aux loyers.

Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Le bailleur autorise aussi le preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le PRENEUR établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Le bailleur conserve selon l'article 289.I.2 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le preneur.

Le bailleur s'engage :

- A verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte dès son exigibilité ;
- A réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- A signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise.

Les parties conviennent que les factures objet du présent article seront accessibles pour le bailleur via le site internet de (résidence de tourisme) grâce à un code sécurisé. Pour autant le bailleur pourra à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception solliciter que pour l'avenir les factures lui soient adressées par voie postale.

ARTICLE 6 : CHARGES LOCATIVES, ENTRETIEN ET REPARATIONS

6.1 Charges récupérables sur le preneur

6.1.1 Définition

Le preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, doit rembourser au bailleur les charges récupérables.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer les charges récupérables par le bailleur auprès du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987 qu'elles contractualisent aux termes des présentes.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au bailleur (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des

ordures ménagères, entretien des espaces verts...) et dont le paiement sera remboursé au bailleur par le preneur. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic, la taxe foncière, les travaux votés en assemblée générale, l'étanchéité de la toiture, mise aux normes des ascenseurs, réparation des canalisations...) restent à la charge du bailleur.

En cas de facturation globale reçue par le bailleur n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voire des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini.

6.1.2 Modalités de paiement des charges

Le PRENEUR fera tout son possible pour obtenir du syndic la communication d'une copie des appels de fonds faisant apparaître la part récupérable et la part non récupérable des charges de copropriété concomitamment à leur envoi en original aux copropriétaires, de façon à ce que le PRENEUR puisse régler directement la part récupérable au syndic. Il s'engage à cet effet à demander au syndic provisoire d'inscrire à l'ordre du jour de la première assemblée générale des copropriétaires le vote de ce modus operandi.

A défaut, le preneur remboursera au bailleur lesdites charges, sur présentation du décompte individuel de charges établies par le syndic à la fin de chaque exercice comptable du syndicat des copropriétaires. Le bailleur s'engage ainsi dès qu'il en disposera, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au preneur. Il ne peut y avoir lieu à remboursement sans ce justificatif, par exemple lors des appels de fonds périodiques du syndicat envers le copropriétaire.

Les parties rappellent en tant que de besoin que le bailleur, en tant que copropriétaire, reste seul débiteur des charges de copropriété auprès du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Il ne peut, sauf accord spécifique préalable et écrit des parties, et ultérieur au présent bail, y avoir lieu à paiement par le preneur des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du syndic de la résidence.

Article 6.2 Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs mis à disposition par le bailleur, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987 qu'elles contractualisent aux termes des présentes.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les Equipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules,

tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail, les postes qui ne figurant pas dans cette liste (par exemple remplacement des volets, fenêtres, portes palières, remplacement de la robinetterie...) resteront à la charge du bailleur.

Le preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation, d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent en outre que si le bailleur, le cas échéant via le syndicat des copropriétaires, ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article 6.2 et que le preneur estime que l'exploitation de la résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le preneur adressera au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le bailleur disposera d'un délai d'un mois courant à compter de la première présentation de la lettre recommandée pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le preneur. À défaut de convention expresse le preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui, dont le règlement sera à la charge du bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le preneur l'application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives, dans le cadre desquelles le preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien aux frais du bailleur :

- D'une part si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer) ;
- D'autre part si les travaux en cause étaient urgents étant alors entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

ARTICLE 7 : ENSEIGNES

7.1 A l'intérieur des locaux

Le preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes de son choix.

7.2 En façade

Le preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

Le preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, sera appliqué le mode opératoire suivant :

Le preneur adressera les documents les plus complets au bailleur (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où les travaux seraient urgents et que le preneur souhaite y faire procéder avant la prochaine assemblée générale prévue le bailleur devra prendre l'attache du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait que les frais afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés par le bailleur ces frais seront supportés par avance par le preneur, comme condition d'organisation de la réunion.

ARTICLE 8 : MOBILIER

Le BAILLEUR s'oblige à fournir à ses frais, l'équipement et l'ameublement des locaux loués tels que définis à l'inventaire type annexé à l'acte d'acquisition.

8.1 Inventaire du mobilier

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains du BIEN faisant l'objet de la présente location demeure annexé au présent contrat.

8.2 Entretien, remplacement et renouvellement du mobilier

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien.

Le PRENEUR sera tenu à ses frais au remplacement du mobilier hors d'usage du fait de dégradations occasionnées par son personnel ou par les occupants de la Résidence. A cet effet, le BAILLEUR mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte au

remplacement du mobilier donné en location au titre des présentes et qui figure sur la liste en annexe du bail et de l'acte d'acquisition.

8.3 Renouvellement du mobilier vétuste ou hors d'usage

Afin de maintenir l'ensemble des meubles meublant conformes au standing de la résidence, le BAILLEUR mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte au renouvellement du mobilier vétuste ou hors d'usage donné en location. Dans ce cas précis, le Bailleur restera redevable du Preneur du paiement du mobilier. Les parties conviennent que le mobilier sera considéré comme vétuste ou hors d'usage au terme de la neuvième année d'exploitation, si bien que le Preneur pourra le renouveler aux frais du Bailleur par du mobilier de gamme et de standing équivalent. Le paiement pourra intervenir, si bon semble au Bailleur, par compensation avec le loyer.

ARTICLE 9 : CESSION – SOUS-LOCATION

Le preneur, conformément à l'article 1717 du Code civil, pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme avec fourniture de prestations para hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le bailleur autorise par ailleurs le preneur à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le preneur telles que définies ci avant.

En cas de cession du seul droit au bail ou de sous-location, le preneur demeurera solidaire avec le cessionnaire ou le sous-locataire du paiement du loyer, à compter du jour de la prise d'effet de la cession ou de la sous-location, dans les limites ci-après :

- Durant une période de 24 mois, si la cession ou la sous-location intervient moins de 3 ans après la prise d'effet du bail,
- Durant une période de 12 mois, si la cession ou la sous-location intervient entre 4 et 6 ans suivant la prise d'effet du bail,
- Au-delà de la 6ème année, la solidarité ainsi convenue ne trouvera plus à s'appliquer.

ARTICLE 10 : CONCOURS DU BAILLEUR

Le bailleur s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires.

ARTICLE 11 : NON CONCURRENCE

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur.

ARTICLE 12 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.

Le bailleur fournit un état des risques naturels et technologiques du bien donné à bail, annexé aux présentes.

Dans l'hypothèse où le présent bail serait régularisé antérieurement à la livraison du bien le bailleur s'engage à fournir un nouvel état des risques naturels et technologiques actualisé, dans l'hypothèse de modifications administratives qui soit telles que l'état des risques en serait modifié, cette fourniture devant le cas échéant intervenir dans le mois précédant la date de livraison prévisible du bien.

Sous la même réserve de livraison, un diagnostic de performance énergétique sera fourni par le bailleur au preneur dès qu'il sera en mesure d'être dressé. Si la signature du présent bail intervient une date telle qu'il a déjà pu être dressé, ledit diagnostic est annexé au contrat.

ARTICLE 13 : ASSURANCES

13.1 Assurance propriétaire non occupant

L'exploitant souhaite informer le bailleur qu'il est conseillé de souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le bailleur veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait (co)propriétaire.

13.2 Assurance du preneur

Le preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité. Cette police devra également couvrir les recours des tiers et des voisins, une police multirisque (indépendante de celle souscrite par le Propriétaire) garantissant contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, l'ensemble des constructions et tous les aménagements, agencements, installations fixes ou mobiles extérieurs ou intérieurs, réputés immeuble par destination ou par nature sans aucune exception pour leur valeur à reconstruction à neuf.

ARTICLE 14 : PROROGATION OU RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le présent bail sera prorogé ou renouvelé selon les prescriptions du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé et expressément convenu qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du bailleur après l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus le preneur a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce refus.

Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L145-14 du Code de Commerce dont le texte est ici rappelé :

« Article L145-14

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

En cas de prorogation du bail au-delà de la durée prévue aux présentes, l'ensemble des stipulations contractuelles continueront à s'appliquer à l'exception de celles relatives à la durée. En cas de renouvellement du bail, l'ensemble des stipulations contractuelles continueront à s'appliquer sous réserves des aménagements que les parties auront éventuellement apportés.

Le loyer de base du bail prorogé ou renouvelé le cas échéant sera celui exigible au moment de la prorogation ou du renouvellement et subira également sans rupture ou retard les indexations convenues par le présent contrat.

ARTICLE 15 : PLURALITE DE BAILLEURS

En cas de pluralité de bailleurs, ils sont réputés avoir contracté les obligations et droits du présent bail solidairement. Si bien qu'en leur qualité de créanciers, par application du principe de solidarité active, tout paiement fait à l'un ou à l'autre sera considéré comme libératoire pour le preneur, sauf à avoir préalablement et conjointement avisé ce dernier de modalités différentes. En ce qui concerne leur qualité de débiteurs des obligations du présent bail ils seront solidairement tenus à l'exécution des conditions du contrat.

ARTICLE 16 : DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE CESSION DU BIEN

Pour le cas où il déciderait de vendre le bien pendant le cours du bail, le bailleur s'oblige vis à vis du preneur, à lui notifier le prix demandé, ses modalités de paiement et toutes charges ou conditions auxquelles il serait disposé à traiter. La notification devra intervenir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Cette notification fera courir un délai de quinze jours avant l'expiration duquel le preneur devra lui-même notifier selon les mêmes formes au bailleur son intention d'user ou non du présent droit de préférence. Passé

ce délai, sans manifestation de sa volonté, le preneur sera déchu de ce droit de traiter aux conditions présentées par le bailleur.

Toutefois si ce dernier régularisait avec un tiers un compromis de vente à des conditions plus avantageuses que celles initialement présentées au preneur, le bailleur serait tenu à une nouvelle information, selon les mêmes formes en notifiant cette fois au preneur, après l'expiration de l'éventuel exercice du droit de rétractation de son acquéreur, le compromis de vente lequel devra contenir une condition suspensive de non exercice par le preneur de son droit de préférence. Ce dernier disposera une nouvelle fois d'un délai de 15 jours pour accepter la nouvelle offre. L'expiration du délai de 15 jours sans réponse vaudra déchéance du droit de préférence.

L'acceptation du preneur le cas échéant de chacune des deux offres, pourra de convention expresse être assortie d'un droit de substitution du preneur par toute personne de son choix. La régularisation du compromis avec le preneur devra intervenir dans les 45 jours de son acceptation à peine de caducité de son droit, sauf si l'expiration de ce délai était imputable au bailleur.

ARTICLE 17 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges par le preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, par acte extrajudiciaire, à l'exclusion de toute autre forme, lettre recommandée par exemple.

ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Toute notification prévue par la convention, sauf dispositions contractuelles spécifiques à une clause du bail, sera valablement faite aux domiciles ci-avant élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en mains propres contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

ANNEXES :

- Inventaire du mobilier avec coût du mobilier
- Etat des risques naturels et technologiques
- (éventuellement) Diagnostic de performance énergétique

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties,

Fait à :

Le :

Le(s) Propriétaire(s),

Le Preneur,

La société,

FICHE N°3 : Le contrat conclu entre un propriétaire et une plateforme de location en ligne

3.1 Les conditions générales de vente

Une plateforme en ligne intervient en qualité d'intermédiaire permettant à l'offre et à la demande de se rencontrer. Elle a pour rôle de faciliter la mise en relation et les transactions entre les utilisateurs.

L'avocat général dans ses conclusions présentées le 30 avril 2019 considère qu'un service consistant à mettre en relation, au moyen d'une plateforme électronique, des locataires potentiels avec des loueurs proposant des prestations d'hébergement de courte durée, dans une situation où le prestataire dudit service n'exerce pas de contrôle sur les modalités essentielles de ces prestations, constitue un service de la société de l'information au sens de l'article 2, sous a), de la directive 2000/31/CE du Parlement européen et du Conseil, du 8 juin 2000 (directive sur le commerce électronique).

Les CGU exposent des limitations de responsabilité en exposant que la plateforme n'est aucunement responsable ni partie et n'intervient qu'à titre d'intermédiaire de mise en relation.

Le contrat de location est conclu directement entre le locataire et le propriétaire ; la plateforme s'interdisant toute implication dans la conclusion et l'exécution de celui-ci, comme en atteste les clauses des CGU des quatre plateformes analysées.

Sa responsabilité se limite à la parfaite exécution par ses soins des engagements contractuels qu'elle prend (par le biais des CGU), vis-à-vis d'une part du propriétaire (hébergement et référencement du logement et fourniture d'éventuels services associés) et vis-à-vis du locataire potentiel (fourniture d'un outil permettant d'accéder aux offres de location saisonnière).

La plateforme peut donc être tenue responsable dans ses rapports avec les utilisateurs et dans les limites fixées par le contrat qui la lie à eux (par exemple, conditions d'accès et d'utilisation de la plateforme). Sa responsabilité ne peut être engagée qu'en cas de faute personnelle de sa part dont la preuve est rapportée. Sa responsabilité ne porte que sur les seuls dommages matériels directs, à l'exclusion des dommages indirects.

Toutes les plateformes excluent dans les CGU toute responsabilité dans la relation contractuelle directe entre les utilisateurs (propriétaire/locataire). Il en est ainsi des contenus illicites diffusés sur la plateforme, sauf si, après en avoir été informé, l'opérateur ne les a pas immédiatement retirés.

Le rôle d'intermédiation n'exonère toutefois pas la plateforme de son obligation de loyauté, de transparence et d'information au titre des articles L.111-7 et suivants du Code de la Consommation, et de l'article L.324-1 du Code du Tourisme.

Les plateformes de mise en relation sont tenues des obligations d'information suivantes sur leurs sites :

- La qualité des personnes autorisées à déposer une offre (biens ou services), c'est-à-dire leur statut de professionnel ou de consommateur,
- Le descriptif du service ainsi que la nature et l'objet des contrats qui peuvent être conclus par son biais, s'ils existent, le prix du service ou son mode de calcul et le prix de tout service additionnel payant,
- En cas de paiement, ses modalités et le mode de gestion de la transaction financière (opéré directement par la plateforme ou par un tiers),
- Si elles existent, les assurances et garanties proposées par la plateforme,
- Les modalités de règlement des litiges et, s'il existe, le rôle de la plateforme dans ce règlement.

A ces obligations s'ajoutent celles liées au fait que la plateforme met en relation des consommateurs ou des non-professionnels entre eux.

- La qualité de l'offreur en fonction du statut déclaré par celui-ci ;
- Préalablement au dépôt de l'offre, les sanctions encourues par l'offreur s'il agit à titre professionnel alors qu'il se présente comme un consommateur ou un non-professionnel ;
- Le prix total du bien ou du service et, s'ils existent, les frais de mise en relation et tous les frais supplémentaires exigibles, sur la base du prix déclaré par l'offreur ;
- Le droit de rétractation lorsque les parties au contrat l'ont prévu ou l'absence de ce droit pour l'acheteur ;
- L'absence de garantie légale de conformité et l'application de la garantie des vices cachés ;
- Les dispositions du code civil relatives au droit des obligations et de la responsabilité civile applicables à la relation contractuelle, par l'affichage d'un lien hypertexte ;
- Les obligations en matière fiscale.

En cas de non-respect de ces obligations, les plateformes encourent une amende administrative d'un montant de 75 000 € pour une personne physique et 375 000 € pour une personne morale.

Les CGU ont pour objet de préciser les modalités d'utilisation du Site et des Services. Il s'agit de contrats d'adhésion, à savoir des contrats standards ne permettant pas, en pratique, à l'utilisateur d'en négocier les termes.

Toutefois, la plate-forme ne peut pas définir des règles d'utilisations qui soient contraires à l'ordre public.

Les conditions potestatives sont nulles. La condition est dite potestative lorsqu'elle fait dépendre l'exécution de l'obligation d'un événement dont la partie débitrice de cette obligation a la complète maîtrise : une partie ne peut se créer une obligation qui, dans les faits, est subordonnée à son bon vouloir.

Les consommateurs également bénéficient de la protection de la réglementation sur les clauses abusives.

Rappel sur l'obligation de rédiger un contrat de location (ou bail saisonnier) :

Voir en ce sens, fiche n°1, partie 1.4.2

3.2 Annexe : Comparatif des Conditions Générales d'Utilisation (AiBNB, HomeAway, Booking, Leboncoin)

	Airbnb	HomeAway Aritel	Booking	leboncoin
Contrat	<p>Principe, double contrat :</p> <p>Les utilisateurs concluent un contrat avec Airbnb Ireland pour l'utilisation du site (dépôt d'annonce, réservations) Et contrat avec Airbnb Payments UK pour les paiements réalisés par le biais du site.</p> <p>Date d'entrée en vigueur des dernières conditions de Service pour les Utilisateurs Européens : 21/01/19</p>	<p>Contrat unique,</p> <p>Date d'entrée en vigueur des dernières Conditions Générales d'Utilisation du site Aritel.fr pour Propriétaires ou Gérants immobiliers : 31/12/18.</p>	<p>Contrat unique,</p> <p>Date d'entrée en vigueur des dernières conditions générales de Voyage : 09/05/19.</p>	<p>Contrat unique,</p> <p>Date d'entrée en vigueur des dernières conditions générales d'utilisation du service de réservation de locations de vacances leboncoin : 23/07/19.</p>
Etendue du service	<ul style="list-style-type: none"> • Place de marché en ligne • Permet aux « Hôtes » (utilisateurs enregistrés ou non sur la plateforme et disposant d'un bien à la location) de publier, sur la plateforme des « Annonces » et de communiquer et traiter directement avec des Membres qui souhaitent réserver des Services d'Hôte (les Membres qui utilisent des Services d'Hôte sont appelés « Voyageurs »). • A l'issue du service, les hôtes et voyageurs ont la possibilité de s'attribuer mutuellement une note et d'éventuels commentaires accessibles sur la plateforme aux autres loueurs et aux locataires <p>AIRBNB Ireland propose également au loueur un canevas définissant le contenu de son offre, un service de photographie, une assurance responsabilité civile, une garantie pour les dommages à hauteur de 800 000 euros et un outil d'estimation du prix de sa location au regard des moyennes du marché tirées de la plateforme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plateforme en ligne permettant aux Propriétaires de référencer un ou plusieurs biens immobiliers proposés en location de vacances sous différents formats tarifaires à des vacanciers potentiels. • Le site propose également un système de réservation en ligne et d'autres outils ou services permettant aux Propriétaires et Vacanciers de communiquer entre eux et de conclure des contrats de location ou d'autres transactions entre eux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plateforme proposant la mise à disposition d'un service de réservation en ligne (y compris la facilitation du service de paiement). 	<ul style="list-style-type: none"> • Service de réservation accessible sur le site internet leboncoin.fr • But : permettre à des voyageurs de réserver des hébergements auprès des hôtes ayant publié une annonce sur le site et ayant activé ce Service de Réservation et de paiement. • Le service permet de réserver des hébergements auprès des Hôtes ayant publié une Annonce sur le Site Internet et de payer de manière sécurisée l'Acompte dû à l'Hôte au titre de la réservation.

	Airbnb	HomeAway Aritel	Booking	leboncoin
Modification des CGU	<p>La plateforme a la faculté de modifier les CGU.</p> <p>Toute modification s'applique immédiatement aux offres des utilisateurs de la plateforme en ligne. Ces modifications ne s'appliquent pas aux transactions en cours au moment de leur entrée en vigueur. Les utilisateurs sont invités à vérifier régulièrement les conditions générales régulièrement, notamment avant toute transaction.</p>			
Annonces	<p>La plateforme indique dans les CGU qu'elle n'exerce aucun contrôle sur la qualité, la sûreté ou la licéité des offres de locations et des contrats pouvant en résulter, ainsi que des biens concernés, la véracité ou l'exactitude des annonces et leurs contenus.</p> <p>Le propriétaire est responsable de l'exactitude de la complétude des informations communiquées sur son Service Hôte et leur mise à jour.</p>			
Fixation du prix de la location	<p>Le propriétaire fixe seul le prix affiché dans l'annonce (Taxes applicables comprises, ainsi que toute autre dépense comme les frais de ménage). Une fois que le locataire a réservé, il ne peut pas demander un prix supérieur à celui figurant dans la demande de réservation.</p>			
Services - frais de gestion - commission	<p>• Frais pour les hôtes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 % pour la plupart des hôtes • Peuvent être plus élevés pour les hôtes Airbnb Plus (hôtes en Italie ou annonces qui appliquent des conditions d'annulation très strictes) • Modalités de calcul: Ces frais sont calculés à partir du sous-total de la réservation (le tarif par nuit plus les frais de ménage et les frais de voyageur supplémentaires, le cas échéant, mais à l'exclusion des frais et taxes Airbnb) et sont automatiquement déduits du versement de l'hôte. <p>• Frais pour les voyageurs: Généralement inférieurs à 13 % du sous-total de la réservation (le tarif par nuit plus les frais de ménage et les frais supplémentaires, le cas échéant, mais hors frais et taxes Airbnb).</p>	<p>2 choix. Le propriétaire peut publier son annonce :</p> <ul style="list-style-type: none"> • via une annonce en formule à la commission (« Annonce en Formule à la commission »); • en souscrivant à un abonnement annuel (« Annonces par Abonnement Annuel») (collectivement, une « Annonce »). 	<ul style="list-style-type: none"> • Service gratuit pour les consommateurs qui paie le montant correspondant tel qu'indiqué sur la Réservation de Voyage (majoré des taxes, impôts et frais applicables, le cas échéant) au Fournisseur de Voyage. • Le Fournisseur de Voyage paie une commission (correspondant à un petit pourcentage du prix du produit (par ex. le tarif de l'hébergement)) à Booking.com. Elle est versée après que le client a séjourné chez (et payé) l'hébergeur. <p>Le Fournisseur de Voyage peut améliorer son classement dans les résultats de recherche en augmentant sa commission (Accélérateur de visibilité).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de Service : frais facturés par Leboncoin aux Voyageurs et/ou aux Hôtes en contrepartie de l'utilisation du Service et de la fourniture d'une assurance incluse. • Sont indiqués au Voyageur préalablement à toute Réservation et à l'Hôte préalablement à toute validation de Réservation. <p>Montant des frais de service Voyageur: 6 % du montant total de la location de l'Hébergement (hors taxe de séjour et hors assurance optionnelle éventuellement souscrite). Leboncoin se réserve le droit de modifier à tout moment ces frais.</p>

	Airbnb	HomeAway Aritel	Booking	leboncoin
Réservation	<p>L'hôte doit accepter ou pré-approuver la demande de réservation d'un Voyageur.</p> <p>L'hôte est alors tenu de fournir le Service Hôte au Voyageur de la manière décrite dans son Annonce à la date de la demande de réservation. Il s'acquitte également des Frais de l'Hôte applicables et les éventuelles Taxes applicables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La fonction « Réservation en ligne » sur les Annonces permet aux Vacanciers de réserver en ligne une Location de vacances. Une fois autorisé par le propriétaire ce service permet au Vacancier d'effectuer sa réservation en ligne, laquelle réservation doit être acceptée ou refusée par le Propriétaire dans un délai de 24 heures. 	<ul style="list-style-type: none"> Lorsqu'un client réserve un séjour, sa réservation est immédiatement confirmée en ligne. Aucune action supplémentaire n'est demandée au propriétaire. 	<ul style="list-style-type: none"> Demande de réservation : désigne une demande de location d'un Hébergement effectuée via le Service par un Voyageur auprès d'un Hôte pour une période déterminée, en attente de confirmation ou de refus par l'Hôte dans un délai de 72 heures. A défaut d'acceptation ou de refus de la Demande de réservation dans ce délai par l'Hôte, la Demande de réservation sera automatiquement refusée. la Réservation est validée lorsque le paiement a été effectué et que l'Hôte en a reçu la confirmation par e-mail.
Paiement	<ul style="list-style-type: none"> Airbnb Payments recouvre les Frais totaux au moment de la demande de réservation ou dès la confirmation de l'Hôte conformément aux Conditions de paiement. AIRBNB Payments UK conserve les fonds pour le compte du loueur puis, 24 heures après l'entrée dans les lieux du locataire, les transmet au loueur par virement selon la Méthode de versement choisie par l'hôte. Cette modalité permet au locataire d'obtenir la garantie de l'existence du bien et au loueur la garantie du paiement. 	<ul style="list-style-type: none"> Collecte/traitement/transfert des sommes payées par les Vacanciers gérés par le prestataire de paiement tiers de HomeAway et/ ou HomeAway Payments. Le service « <i>Paiement en ligne</i> » permet aux vacanciers de payer le propriétaire par le biais d'une passerelle de paiement en ligne gérée par HomeAway Payments ou par un prestataire de paiement tiers. Le service de paiement en ligne est soumis aux conditions générales du prestataire de paiement tiers ou aux dispositions du Contrat de perception de frais d'hébergement Le Propriétaire (à l'exception des obligations de HomeAway Payments en vertu du Contrat de perception de frais d'hébergement) reconnaît que HomeAway n'exerce aucun contrôle sur les services de paiement en ligne et n'en est aucunement responsable. <p>Par mesure de sécurité, Holiday Rent Payment ne transfère le paiement que 24 heures après l'arrivée du vacancier.</p>	<p>Existence de différentes possibilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les Fournisseurs de Voyage peuvent offrir la possibilité que les Réservations de voyage soient payées (en totalité ou partiellement) au Fournisseur de Voyage lors de la Réservation grâce à des moyens de paiement en ligne sécurisés. <p>Pour certains produits et services, Booking.com s'occupe du paiement (via un processeur de paiement tiers) du produit ou service concerné (par ex. : le service facilitant le paiement) pour et au nom du Fournisseur de Voyage concerné.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Paiement géré via l'établissement de paiement Adyen qui assure la gestion des règlements dans les conditions fixées à l'article 8 des Conditions générales d'utilisation. <p>Les CGU prévoient des dispositions pour le paiement des acomptes et précise que lors de la Demande de réservation, le Voyageur paie le montant de l'assurance optionnelle éventuellement souscrite auprès d'Europ Assistance. Les primes d'assurance sont collectées par notre partenaire de paiement tiers de confiance, Adyen, et sont reversées à Europ Assistance, au nom et pour le compte du Voyageur/de l'Hôte.</p>

	Airbnb	HomeAway Aritel	Booking	leboncoin
Assurances - Généralités	Le propriétaire doit disposer de sa propre assurance. Les plateformes ne proposent aucune assurance pour l'exécution des contrats de location. Il est de la responsabilité du propriétaire de vérifier que son contrat d'assurance couvre l'exécution de ses prestations.			
Conditions d'annulation	<p>• Par le locataire:</p> <p>Possibilité d'annuler à tout moment une réservation confirmée sous réserve des conditions d'annulation de l'Annonce définies par l'Hôte.</p> <p>Airbnb Payments remboursera le montant des Frais totaux dus au Voyageur conformément à ces conditions d'annulation.</p> <p>• Par le loueur :</p> <p>Si un Hôte annule une réservation confirmée, le Voyageur sera intégralement remboursé des Frais totaux payés pour cette réservation.</p>	<p>• Par le locataire</p> <p>Possible si le propriétaire a défini une politique d'annulation.</p> <p>Le montant de l'éventuel remboursement est également fonction de la politique d'annulation sélectionnée pour la réservation.</p> <p>• Par le loueur :</p> <p>Le propriétaire peut annuler la réservation au sein de l'espace Propriétaire.</p> <p>près avoir vérifié son éligibilité, la plateforme procède au remboursement des frais de service.</p> <p>Le propriétaire rembourse au vacancier le montant restant</p> <p>La plateforme rappelle « <i>Si les annulations sont fréquentes, elles peuvent avoir un impact négatif sur votre position et peuvent même entraîner le retrait de vos annonces sur le site Web</i> ».</p>	<p>• Par le locataire:</p> <p>L'e-mail de confirmation de la réservation précise au voyageur les instructions à suivre en cas d'annulation.</p> <p>L'annulation peut entraîner des frais, conformément aux conditions d'annulation, de (pré)paiement et de non-présentation du Fournisseur de Voyage.</p> <p>Il est possible que les montants (pré)payés ne soient pas remboursés.</p>	<p>• Par le locataire :</p> <p>Si le Voyageur annule la Réservation plus d'un mois avant le début du séjour: remboursement de l'Acompte de la taxe de séjour et des éventuelles assurances optionnelles souscrites lui seront remboursés dans un délai de 48 heures suivant l'annulation. Les Frais de Service ne lui seront pas remboursés.</p> <p>Si le Voyageur annule la Réservation moins d'un mois avant le début du séjour, seule la taxe de séjour lui sera remboursée, il perd le montant des Frais de Service et de de l'Acompte (ainsi que des éventuelles assurances optionnelles souscrites) qui sera versé à l'Hôte dans un délai de 48h après le début du séjour, sauf dans l'hypothèse où le Voyageur a souscrit une assurance annulation optionnelle auprès d'Europ Assistance et sous réserve des conditions de couverture applicables.</p> <p>• Par le loueur :</p> <p>L'Hôte peut annuler la Réservation jusqu'au début du séjour sans pénalité. L'Acompte, les Frais de service, la taxe de séjour ainsi que les éventuelles assurances optionnelles souscrites sont remboursés au Voyageur dans un délai de 48 heures suivant l'annulation.</p>

	Airbnb	HomeAway Aritel	Booking	leboncoin
Assurances incluses	<p>Existence du programme Assurance Hôte But: couvrir les hôtes en cas de poursuites engagées par des tiers pour préjudice corporel ou dommage matériel. Tous les hôtes sont automatiquement protégés. L'hôte qui publie une annonce accepte automatiquement le programme. Ex : Un client se casse le poignet après avoir trébuché sur le tapis et porte plainte contre l'hôte pour la blessure.</p>			<p>Différentes assurances incluses :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour le Voyageur : assurance contre les Annonces d'Hébergement frauduleuses. En cas de non-conformité du bien, le Voyageur est remboursé de l'Acompte et bénéficie d'une assistance au relogement en cas de nécessité • Pour l'Hôte: assurance contre les paiements frauduleux. En cas de paiement frauduleux effectué par un Voyageur, le montant de l'Acompte perçu par l'Hôte ne sera pas impacté.
Garantie	<p>La Garantie Hôte Airbnb offre aux hôtes une protection allant jusqu'à 800 000 €.</p> <p>Elle couvre les dommages causés aux biens assurés dans l'éventualité rare où un voyageur causerait des dommages dont le remboursement serait supérieur à la caution, ou si cette dernière n'avait pas été ajoutée.</p>			<p>Le propriétaire bénéficie gratuitement de la garantie location sécurisée souscrite par leboncoin auprès de son partenaire Europ Assistance.</p> <p>Même en cas d'annulation du voyageur dans les 30 jours précédents son arrivée, l'acompte lui sera versé grâce à cette garantie.</p>
Caution - dépôt de garantie	<ul style="list-style-type: none"> • Possible d'exiger une caution au voyageur. <p>Conséquence: une mise en attente de l'autorisation de prélèvement correspondant au montant de la caution sera effective sur le mode de paiement du voyageur 2 jours avant le début de sa réservation. Aucun montant ne sera débité de son compte. En revanche, le voyageur ne peut pas accéder à ces fonds jusqu'à ce que la retenue soit levée.</p> <p>L'hôte dispose d'un délai de 14 jours après la date du départ du voyageur pour faire une demande de retenue sur la caution pour dommages survenus dans son logement. Si la demande est approuvée, Airbnb, et non l'hôte, déduit le montant de la caution en utilisant le mode de paiement du voyageur. Un hôte ne peut pas déduire le montant de la caution lui-même. Toutes les cautions sont gérées par Airbnb.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Possible d'exiger une caution au voyageur. <p>2 formes envisageables: arrhes ou d'acompte.</p> <p>Une fois le séjour effectué, le locataire reçoit automatiquement le montant versé en guise de caution, à condition qu'aucun dommage causé à la propriété n'ait été signalé par le propriétaire ou l'agence. La procédure de remboursement de votre caution pourrait prendre jusqu'à 14 jours, selon les paramètres du compte du propriétaire en question.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Possible d'exiger une caution au voyageur. <p>2 formes; acompte ou prépaiement (total ou partiel).</p> <p>Booking.com rappelle qu'il ne peut pas collecter de dépôt de garantie de la part du client au nom du propriétaire. C'est au propriétaire d'organiser le paiement directement avec le client en fonction des conditions de réservation qu'il a choisi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Caution prévue via données bancaire. <p>Versée 48h avant l'arrivée du voyageur.</p> <p>L'Hôte reconnaît et accepte qu'en cas de refus de faire entrer le Voyageur dans son Hébergement, l'Acompte ne lui sera pas versé.</p>

	Airbnb	HomeAway Abritel	Booking	leboncoin
Taxe de séjour	La plateforme collecte la taxe de séjour, automatiquement lors de la Demande de Réservation du Voyageur, au nom et pour le compte de l'Hôtes et se charge de la reverser aux communes concernées.			
Résiliation, Suspension et autres Mesures	<ul style="list-style-type: none"> - Possible de stopper à tout moment l'utilisation du Service en le désactivant pour les Annonces concernées. - Possibilité pour les plateformes de retirer l'accès d'un Utilisateur au Service en cas de manquement à ses obligations, et notamment si ce dernier a fourni des informations inexactes, frauduleuses ou incomplètes dans le cadre de l'Utilisation du Service, ou en cas de non-respect des dispositions législatives ou réglementaires applicables. - Possibilité de suspendre une annonce / d'annuler une réservation / d'interdire l'accès au site (notamment : en cas de notations médiocres ou des commentaires négatifs / d'annulation de réservations confirmées) 			
Responsabilités	<p>La plateforme est responsable pour la mise à disposition des services dans le cadre d'une obligation de moyen pour tout dommage direct, matériel et prévisible de quelle que nature qu'il soit.</p> <p><u>L'Utilisateur</u> reconnaît et accepte que la plateforme ne peut aucunement être responsable</p> <ul style="list-style-type: none"> - des dommages qui résulteraient de son fait et/ou d'un tiers et/ou d'un cas de force majeure, - des dommages indirects au sens des dispositions du Code civil. <p>En outre, la plateforme n'assume aucun engagement ni responsabilité, de quelle que forme que ce soit, en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les conséquences en cas d'interruption ou de défaillance du réseau Internet et/ou des services d'accès à Internet ; • Les conséquences du non-respect des CGU par l'Utilisateur ; • L'exactitude des données fournies par les Utilisateurs dans le cadre de l'utilisation des Services ; • Les conséquences en cas de défaillance et/ou faille de sécurité des Equipements d'un Utilisateur (ordinateur, téléphone etc.) ; • Les négligences dans l'utilisation des Services par l'Utilisateur ; • Le contenu des annonces déposées sur le Site. <p>• Les Utilisateurs dégagent la plateforme de toute responsabilité au titre de l'exécution d'une Offre, ou de la conclusion et de l'exécution du contrat en résultant en cas de réclamation ou litige avec l'Annonceur, de dommages ou dégâts causés, de défaut de conformité, de vice caché ou tout dommage corporel ou matériel présent ou futur, présumé ou non, constaté ou non, résultant de manière directe ou indirecte de l'exécution d'une Offre et des Services de la plateforme.</p>			

FICHE N°4 : Le contrat entre le propriétaire et les services de commercialisation

4.1 Les centrales de réservation dites de destination (stations touristiques)

Le contrat conclu entre la centrale de réservation et le propriétaire est souvent qualifié de convention de collaboration ou de partenariat.

Par ce contrat le propriétaire confie à la centrale le soin de commercialiser son hébergement, services et prestations en principe sans exclusivité (envoi des contrats, demande des paiements auprès des clients, acomptes et soldes, traitement des annulations...)

La centrale peut proposer à ses clients une prestation d'hébergement seul ou des produits touristiques et packages/forfaits touristiques.

La propriétaire complète une grille tarifaire pour la commercialisation de son hébergement.

Lorsque la centrale procède à une vente, le propriétaire lui alloue une commission sur le tarif toutes taxes comprises du produit ou de la prestation vendue. Le taux de la commission est défini dans la convention et représente en moyenne 10% TTC. La centrale demande en principe un droit d'entrée pour l'adhésion.

La totalité de la prestation est encaissée par la centrale puis et reverser au propriétaire, déduction faite du pourcentage correspondant au taux de commission négocié.

En termes de responsabilité, le propriétaire communique à la centrale les informations qui sont de sa responsabilité pleine et entière. Dans le cas où une responsabilité serait recherchée pour communication d'informations erronées, la centrale se retournera contre le propriétaire.

La centrale s'engage à respecter les conditions générales de vente du propriétaire notamment les conditions d'annulation. Elles sont annexées à la convention. La centrale peut également demander au propriétaire d'accepter les conditions générales de vente conclus avec les clients.

Certaines centrales proposent la conclusion de contrats renouvelables chaque année. D'autres proposent des contrats à durée indéterminée. Toutes ont cependant la faculté de mettre unilatéralement fin au contrat.

4.2 Les places de marché

Le propriétaire se commercialise lui-même et en direct sur la place de marché qui propose une mise en relation directe du locataire avec le propriétaire mais aussi avec des professionnels lors de l'achat de prestations touristiques.

La place de marché se rémunère par le paiement d'une commission sur les transactions. Elle propose la fourniture d'un service de paiement et procède à l'encaissement du prix pour le compte du propriétaire.

Les contrats proposés sont des contrats d'adhésion prenant la forme de conditions générales qui s'appliquent à tout utilisateur et qui ont pour objet de définir les conditions de mise à disposition et d'utilisation de la plateforme par le propriétaire et le locataire. L'utilisateur qu'il soit propriétaire ou locataire reconnaît expressément avoir lu et accepté les conditions générales qui sont donc qualifiées de contrats d'adhésion.

***VOLET 3 - INCIDENCES DE LA REGLEMENTATION SUR
L'ATTRACTIVITE DES MODELES D'EXPLOITATION, DE
GESTION ET DE DISTRIBUTION***

COMMERCIALISATION DE LA LOCATION SAISONNIERE

AVANTAGES/INCONVENIENTS CONCURRENTIELS ENTRE OPERATEURS

Réglementation au détriment du modèle
Réglementation donnant un avantage concurrentiel
Neutre

	Commercialisation via une plateforme de mise en relation en ligne	Commercialisation via une agence immobilière - Mandat de gestion	Commercialisation via un exploitant de résidence de tourisme	Commercialisation via un service de commercialisation d'une destination
Contrat	Conditions générales d'utilisation (CGU)	Mandat de gestion	Bail commercial	Contrat de collaboration
Conditions d'exercice de l'activité de location saisonnière par les opérateurs	<p>Aucune.</p> <p>Bien que leurs activités puissent être en partie assimilées à celles exercées par les agences immobilières notamment la gestion des loyers et des litiges opposant le locataire et le propriétaire, les opérateurs de ces plateformes ne sont pas soumis à la loi Hoguet (absence de carte professionnelle).</p>	<p>L'activité est réglementée par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet.</p> <p>Nécessité d'être titulaire d'une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière ».</p>	<p>Le gestionnaire de RT doit avoir demandé et être titulaire du classement et avoir créé un fonds de commerce.</p> <p>Classement possible si au minimum 70% des logements sont vendus assortis d'une obligation durable de location qui ne saurait être inférieure à 9 ans entre l'acquéreur et l'exploitant (art. D 321-2 du Code du Tourisme). Seuil ramené à 55% après le premier renouvellement.</p>	<p>L'activité d'une centrale de réservation, relève de la loi n° 92-645 du 13 juillet 1992 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à l'organisation et à la vente de voyages ou de séjours.</p> <p>La vente de prestation d'hébergements touristiques est soumise à deux régimes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque l'hébergement s'insère au sein d'un forfait touristique, alors elle n'est pas soumise à la loi Hoguet à l'exception de l'obligation de souscrire une garantie financière ; - Lorsque la centrale propose de la location de meublé sec, hors forfait touristique, tant que cette activité reste accessoire à son activité principale. Dans une telle situation, la centrale est dispensée de la carte professionnelle. Elle reste toutefois tenue de souscrire une garantie financière et une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant les risques de cette activité.

	Commercialisation via une plateforme de mise en relation en ligne	Commercialisation via une agence immobilière Mandat de gestion	Commercialisation via un exploitant de résidence de tourisme	Commercialisation via un service de commercialisation d'une destination
Règlement de copropriété de l'immeuble	Le règlement de copropriété peut interdire une activité de location en meublé touristique ou soumettre au vote en assemblée générale des copropriétaires les locations de courte durée.		Le règlement de copropriété indique que la destination de la résidence est celle d'une résidence de tourisme classée.	Le règlement de copropriété peut interdire une activité de location en meublé touristique ou soumettre au vote en assemblée générale des copropriétaires les locations de courte durée.
Qualification du contrat et responsabilité de l'opérateur	Si l'on considère que l'activité de mise en relation est une activité de courtage, la plateforme peut ne pas être responsable de l'exécution d'un contrat qu'elle n'a pas passé. La mise en jeu de sa responsabilité nécessite donc de démontrer l'existence d'une faute ayant contribué à l'éventuelle inexécution du contrat conclu entre le propriétaire et le locataire.	Convention de mandat de gestion locative déterminant l'étendue de ses missions. Sa responsabilité est contractuelle envers le propriétaire. Il est susceptible de voir sa responsabilité engagée à l'égard de son mandant, en raison d'une mauvaise exécution de son contrat de gestion et plus exceptionnellement à l'égard du locataire, s'il a commis une faute caractérisée résultant de son ignorance, de sa négligence ou du non-respect de son devoir de conseil.	Le bail meublé consenti à l'exploitant est de plein droit soumis au statut du bail commercial lorsque celui-ci fournit des services hôteliers ou para-hôteliers. L'exploitant peut donc disposer du bien et le sous-louer en toute autonomie. Il agit en tant seul propriétaire du fonds qu'il exploite.	La centrale est l'unique interlocuteur du client et répond devant lui de l'exécution des obligations découlant des conditions particulières de vente conclus avec lui.

	Commercialisation via une plateforme de mise en relation en ligne	Commercialisation via une agence immobilière Mandat de gestion	Commercialisation via un exploitant de résidence de tourisme	Commercialisation via un service de commercialisation d'une destination
Conditions de réservation	<p>Le propriétaire conserve le pouvoir d'accepter ou de refuser une demande de réservation avant qu'elle n'expire.</p> <p>Possibilité pour le propriétaire de demander l'intégralité du loyer avant l'entrée dans les lieux sous réserve que ce soit prévu dans le contrat de location saisonnière.</p>	<p>Nécessité d'un mandat écrit signé et en cours de validité.</p> <p>Le montant des sommes exigées en gage avant la location (arrhes, acomptes et dépôt de garantie cumulés) ne peut excéder 25 % du prix de la location. Aucune somme d'argent ne peut être demandée plus de 6 mois avant la location.</p> <p>L'agent immobilier qui utilise une plateforme en ligne doit supporter les frais demandés par l'opérateur pour l'utilisation de ces services (sauf à ce que le mandat prévoit expressément qu'ils sont supportés par le propriétaire ou qu'elles soient partagées).</p>	<p>Elles sont précisées dans les conditions générales de vente ou de location.</p> <p>La réservation n'est valable qu'après acceptation de la réservation par l'exploitant. La confirmation de la réservation reste à la discrétion de la société exploitante. Le propriétaire n'intervient pas dans le choix du locataire.</p> <p>En outre, la réservation nécessite, pour être considérée comme ferme, d'être garantie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par la fourniture d'un numéro de carte bancaire en cours de validité sur la durée du séjour, laquelle pourra être débitée par la société d'exploitation en cas de frais d'annulation - soit d'un acompte 	<p>Elles sont précisées dans les conditions générales de vente.</p> <p>La réservation est considérée comme ferme et définitive à compter de sa confirmation par l'envoi d'un numéro de réservation par écrit électronique ou à défaut par écrit papier au plus tard avant le début des prestations commandées.</p> <p>Pour les réservations effectuées plus de 30 jours avant l'arrivée : un acompte de 25 % du montant total de la réservation sera demandé pour valider la réservation. Le solde sera dû au plus tard 30 jours avant le début du séjour. Dans le cas contraire, le Client pourrait voir son séjour annulé et ne pourra récupérer les sommes déjà versées. Pour les réservations moins de 30 jours avant l'arrivée : 100 % de la totalité du séjour doit être payé par le Client lors de la réservation.</p>
Versement des loyers	<p>La plupart des plateformes recouvrent et conservent les fonds pour le compte du propriétaire puis, 24 heures après l'entrée dans les lieux du locataire, les transmettent au propriétaire par virement.</p>	<p>Le mandat définit les conditions de reddition des comptes de la part du mandataire, c'est à dire la fréquence au cours de laquelle les comptes seront soldés (en principe à chaque fin de saison). L'agent immobilier doit souscrire une garantie financière, dont le montant représente au minimum les sommes dont il est redevable à tout moment.</p>	<p>Loyers garantis car ils ne sont pas liés aux taux d'occupation du bien. Si l'exploitant ne sous-loue pas le logement durant une période, le loyer reste quand même fixe. Le versement des loyers au propriétaire peut être mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel.</p>	<p>La centrale peut recouvrer et conserver les fonds pour le compte du propriétaire puis les transmet au propriétaire par virement.</p>

	Commercialisation via une plateforme de mise en relation en ligne	Commercialisation via une agence immobilière	Commercialisation via un exploitant de résidence de tourisme	Commercialisation via un service de commercialisation d'une destination
Garanties et procédures de remise en état en cas de dégradation.	<p>Absence d'obligations. Le montant du dépôt de garantie est versé à l'entrée des lieux du locataire contre la remise d'un reçu.</p> <p>Le propriétaire doit disposer de sa propre assurance. Les plateformes ne proposent aucune assurance pour l'exécution des contrats de location. Il est de la responsabilité du propriétaire de vérifier que son contrat d'assurance couvre l'exécution de ses prestations.</p>	<p>Aucun montant n'est imposé par les textes. Il ne peut être reçu plus de six mois à l'avance (décret du 20.7.72 : art. 68). Le contrat doit prévoir les conditions de restitution de préférence immédiatement en fin de séjour ou dans les dix jours suivants, au plus tard.</p> <p>Afin de garantir ses engagements contractuels et notamment les dommages pouvant être causés à des tiers, le mandataire est tenu de souscrire une assurance responsabilité civile dans le cadre de son activité.</p> <p>L'agent immobilier n'est pas tenu de s'engager à prendre en charge, au-delà du montant du dépôt de garantie, la remise en l'état du bien à la suite d'une dégradation par le locataire. Les frais de de recouvrement ou de procédure sont refacturés au propriétaire.</p>	<p>Aucun montant n'est imposé par les textes. Il ne peut être reçu plus de six mois à l'avance (décret du 20.7.72 : art. 68). Le contrat doit prévoir les conditions de restitution de préférence immédiatement en fin de séjour ou dans les dix jours suivants, au plus tard.</p> <p>Le montant du dépôt de garantie est versé à l'entrée des lieux du locataire contre la remise d'un reçu.</p>	<p>Aucun montant n'est imposé par les textes. Il ne peut être reçu plus de six mois à l'avance (décret du 20.7.72 : art. 68). Le contrat doit prévoir les conditions de restitution de préférence immédiatement en fin de séjour ou dans les dix jours suivants, au plus tard.</p> <p>Le dépôt de garantie dont le montant est précisé sur le contrat est payable lors de la première entrevue auprès du propriétaire ou de son mandataire.</p> <p>La centrale peut proposer au client la souscription d'une assurance couvrant les conséquences de l'annulation ou interruption du séjour sur le logement réservé. Suivant le motif de son annulation ou interruption, une franchise pourra être retenue.</p>

	Commercialisation via plateforme de mise en relation en ligne	Commercialisation via agence immobilière	Commercialisation via exploitant d'une résidence de tourisme	Commercialisation via un service de commercialisation d'une destination
Politique d'annulation	Certaines plateformes exigent de se conformer à leurs politiques d'annulation. D'autres proposent au propriétaire les options suivantes : Flexible, Modérée et Stricte. Leur différence réside dans le nombre de jours restant avant la date de réservation au moment de l'annulation et dans le montant que le locataire peut espérer être remboursé s'il annule une réservation.	Politique déterminée par le propriétaire dans le mandat et exécutée par l'agent immobilier à la survenance de l'évènement.	Elle est précisée dans les conditions générales de vente ou de location. Le propriétaire n'est pas concerné.	Elle est précisée dans les conditions générales de vente.

	Commercialisation via plateforme de mise en relation en ligne	Commercialisation via agence immobilière	Commercialisation via exploitant d'une résidence de tourisme	Commercialisation via un service de commercialisation d'une destination
Disponibilité du bien à la location/pour compte propre	<p>Absence d'exclusivité pour l'utilisation des services. Possibilité pour le propriétaire de cumuler différentes plateformes de location afin d'obtenir un meilleur taux d'occupation.</p> <p>Durée d'utilisation des services de la plateforme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité pour le propriétaire de stopper à tout moment l'utilisation du Service en le désactivant pour les Annonces concernées. - Possibilité pour les plateformes de retirer l'accès d'un Utilisateur au Service en cas de manquement à ses obligations, et notamment si ce dernier a fourni des informations inexactes, frauduleuses ou incomplètes dans le cadre de l'Utilisation du Service, ou en cas de non-respect des dispositions législatives ou réglementaires applicables. - Possibilité de suspendre une annonce / d'annuler une réservation / d'interdire l'accès au site - Possibilité de maîtriser le calendrier de disponibilité. 	<p>Le mandat de gestion locative doit être signé pour une durée déterminée.</p> <p>Possibilité de se voir confier un mandat exclusif. L'agence étant rémunérée sur les locations, il lui appartient de maximiser le taux de remplissage pour s'assurer de bonnes commissions.</p> <p>Possibilité de réserver des semaines d'occupation à l'avance ou en temps réel sous réserve de disponibilité du bien.</p>	<p>Le propriétaire ne peut pas librement disposer de son logement. Les modalités d'occupation personnelle sont définies dans le bail commercial.</p> <p>Bail commercial d'une durée ferme de 9 ans minimum lors de la première signature du bail commercial au moment de la vente du bien..</p>	<p>Possibilité de réserver des semaines d'occupation à l'avance ou en temps réel sous réserve de disponibilité du bien.</p>

	Commercialisation via une plateforme de mise en relation en ligne	Commercialisation via une agence immobilière	Commercialisation via un exploitant de résidence de tourisme	Commercialisation via un service de commercialisation d'une destination
Frais	Frais facturés par la plateforme aux propriétaires et aux locataires en contrepartie de l'utilisation du Service.	Les frais de mandat de gestion sont fixés librement par l'agence immobilière dans le cadre de ses négociations avec le propriétaire.	Frais inclus dans le montant de la location.	La centrale de réservation prend une commission par réservation.
Fin du bail / mandat	Sans objet.	Le mandat signé comporte une clause d'engagement de durée que les deux parties doivent respecter. Cette durée est de 1 an à 10 ans avec un préavis de résiliation de trois mois. En l'absence de renouvellement d'un mandat exprès, l'agence immobilière perd la gestion locative de l'hébergement.	En cas de refus de renouvellement du bail commercial de la résidence de tourisme par le copropriétaire, le propriétaire doit verser une indemnité d'éviction, au locataire (l'exploitant). Si l'exploitant ne sollicite pas le renouvellement de son bail, le propriétaire reprend la jouissance de son bien et ne perçoit aucune indemnité.	Sans objet.

ANNEXE - Les évolutions réglementaires envisageables

La copropriété touristique (Cf. 1.3.1 Le respect du règlement de copropriété)

Le propriétaire souhaitant louer son hébergement doit au préalable s'assurer que le règlement de copropriété n'interdit pas dans la résidence la location de courte durée.

Une intervention du législateur pourrait s'avérer nécessaire concernant l'application aujourd'hui faite des règlements de copropriétés.

S'il est possible de comprendre la volonté des pouvoirs publics d'encadrer les locations de meublés de tourisme dans des zones où l'offre de logement est tendue, la situation des zones de montagne est nettement différente. En effet, la forte problématique des *"lits froids"* en milieu montagnard, renforcée par la jurisprudence récente de la cour de cassation (durcissant plus encore l'interprétation des dispositions des règlements de copropriété) devrait amener le législateur à préciser l'application que doivent recevoir les règlements de copropriétés en milieu de montagne.

La circonstance que les logements vacants soient, pour la plupart, des résidences secondaires voire tertiaires occupées pendant de faibles périodes de temps interroge quant à l'interdiction de les louer à l'heure où les stations de montagne souhaitent voir leur attractivité remonter.

Différentes solutions peuvent être envisagées pour résoudre ce problème :

Il semblerait souhaitable que le législateur imagine la rédaction d'une clause à insérer de manière impérative dans les copropriétés des zones de montagne, par laquelle serait assoupli le régime aujourd'hui applicable aux copropriétés et qui permettrait la location des meublés de tourisme considérés comme des *"lits froids"*.

À tout le moins, il est souhaitable que le législateur, s'il ne souhaite pas créer de dérogation aux dispositions encadrant les règlements de copropriété adopte une disposition visant à contrer la jurisprudence de la Cour de cassation quant à l'interprétation à faire des règlements de copropriété.

L'élaboration d'un nouvel état descriptif des lieux (Cf. 1.4.2 Les caractéristiques propres au bail saisonnier – p°10)

Selon l'article L.324-2, les propriétaires de meublés de tourisme doivent fournir, à chaque locataire, un état descriptif type de lieux. Cependant la version actuelle de cet état descriptif type conforme au modèle de l'arrêté du 16 mai 1967 (avec indication du prix, commission éventuelle de l'agence comprise) est obsolète et ne fait notamment aucune référence aux nouvelles technologies.

Dès lors, la rédaction d'un nouvel état descriptif des lieux, à jour, pourrait s'avérer adapté.

Rendre obligatoire l'établissement d'un état des lieux en location saisonnière (Cf. 1.4.2 Les caractéristiques propres au bail saisonnier – p°10)

L'état des lieux pour la location saisonnière n'est pas obligatoire.

Aucune loi ne stipule qu'un propriétaire de location de vacances soit dans l'obligation d'effectuer un état des lieux, ni avant ni après la remise des clés.

Il est toutefois conseillé aux propriétaires d'en établir un pour prouver les éventuelles dégradations commises dans le meublé.

L'état des lieux pourrait donc être rendu obligatoire via une modification de l'article L.324-2 du code du tourisme.

Introduction de nouvelles obligations pour les plateformes en ligne de location saisonnière (Cf. 2.1.2 : La gestion du logement via une plateforme en ligne – p°27)

Obligation de respecter la conclusion d'un contrat de location à la réservation

Il est très fréquent que la signature d'un contrat écrit ne fasse pas partie du processus de location réalisé par le biais d'une plateforme de mise en relations (faute d'information des propriétaires de meublés de tourisme), cette circonstance constitue une pure anomalie dès lors qu'aucune dérogation n'est prévue en droit interne.

Une évolution législative pourrait responsabiliser les plateformes dans la vérification de la satisfaction de cette obligation par le propriétaire au même titre que les déclarations du meublé en mairie ou leur demander de trouver une solution numérique permettant de proposer aux parties de signer le contrat par voie électronique. La location pourra de ce fait s'effectuer totalement en ligne.

Obligation de vérifier la fiabilisation des informations sur le bien mis en location

Il s'agit d'imposer aux plateformes une information sur le fait que les biens ont fait l'objet d'une vérification et, le cas échéant, d'en préciser les modalités (vérification de l'état du logement, de la conformité de l'annonce, ou encore la sécurité des vacanciers). Après une fusillade meurtrière en Californie, et plusieurs autres incidents survenus plus tôt ces derniers mois, Airbnb a annoncé officiellement vouloir "*rassurer (ses) clients*", en soumettant chacun de ses 7 millions de logements mis en location à une vérification drastique.

Un meilleur encadrement des activités de conciergeries (Cf. 2.1.3 L'émergence de nouveaux outils facilitant la gestion des biens loués – p°31)

Les conciergeries exercent leurs activités dans un cadre réglementaire mal défini. On peut notamment s'interroger sur l'application de la loi Hoguet à l'exécution de certaines de leurs missions.

Par sa décision du 03/06/2016, le TGI d'Albertville a adopté une interprétation stricte des dispositions de la loi Hoguet en considérant que la mission consistant à remettre les clés d'un appartement loué à un locataire ne peut être exercée que par un agent immobilier.

Le risque de généralisation de cette jurisprudence fait régner un vrai flou juridique quant à la ligne séparant les activités de prestation de service (à l'image de la réalisation de prestations de ménage au sein d'un bien immobilier loué) et celles constituant un exercice illégal de la profession d'agent immobilier.

Pour faire face à ce risque, de nombreuses conciergeries sont aujourd'hui titulaires de cartes professionnelles leur permettant d'exercer, sans risque, leurs missions.

Il pourrait s'avérer utile de pousser le législateur à clarifier cette situation afin de sécuriser le cadre d'intervention des sociétés de conciergeries.

L'augmentation du « plafond » de la définition des « prestations accessoires » (Cf. – p°45)

Les agences de voyage et centrales de réservations peuvent proposer en plus de la vente de forfaits touristiques, la location saisonnière de meublés sans avoir besoin de la carte professionnelle visée à l'article 3 de la loi Hoguet, dès lors que cette activité est accessoire.

En l'état actuel du droit, la notion de « prestation accessoire » dans le cadre des dispositions sur les forfaits touristiques est retenue lorsque le coût de la (ou des) prestation(s) en question est inférieur à 25% du coût total des prestations.

Or, la nouvelle définition, plus restrictive, de la notion de « *forfait touristique* » laisse penser que les professionnels soumis à la loi Hoguet dépasseront souvent ce seuil de 25% et ne pourront donc plus proposer de service de voyage à leurs clients souvent friands d'une telle proposition.

Dès lors, il semble que l'introduction en droit interne, par le biais d'un texte réglementaire, d'un seuil supérieur à 25% pourrait permettre aux agences de retrouver une partie de leur compétitivité.

La modification des dispositions relatives aux versements d'arrhes ou d'acompte dans le cadre des locations saisonnière (Cf. 2.2.1 : Les agences immobilières – p°35)

Selon l'article 68 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 :

« Les versements accompagnant une réservation de location saisonnière au sens de l'article 1er (1) de la loi du 2 janvier 1970 susvisée ne peuvent intervenir plus de six mois avant la remise des clés 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. »

Cette disposition interdit aux opérateurs soumis à la loi Hoguet de percevoir des arrhes/ un acompte plus de 6 mois avant la réservation. Or, il est constant que les plateformes de réservation en ligne (qui ne sont, à l'heure actuelle, pas soumises à la loi Hoguet), ne s'imposent pas de telles contraintes.

Dès lors, il est possible de s'interroger sur la nécessité du maintien de ce délai de 6 mois et sur celui-ci du seuil des 25% du loyer fixé par l'article.

Une proposition d'amendement visant à élargir ce délai (à un an voir 18 mois) et à augmenter le seuil des 25% pourrait, une fois encore, être opportune.

Résidence de tourisme : la possibilité d'un renouvellement du bail commercial mettant à la charge du gestionnaire les travaux de rénovation / remise en état des parties communes de la résidence (Cf.

Les principales clauses du bail commercial – p°58)FICHE N°2 : Le contrat conclu entre un propriétaire et un exploitant de résidence de tourisme

Depuis l'entrée en vigueur (au 5 novembre 2014) de la loi PINEL et du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 l'accompagnant, il n'est plus possible pour un bailleur commercial de reporter contractuellement la charge des grosses réparations du bien objet du bail sur son locataire (Art.R.145-35 Code de commerce).

En application de cette disposition, les propriétaires d'un logement au sein d'un résidence de tourisme ne peuvent plus espérer transférer au gestionnaire de ladite résidence la réalisation et le paiement des « *gros travaux* » au sens de l'article 606 du code civil.

Cependant, s'il est constant que cette disposition avait pour objectif de protéger les locataires, la situation spécifique des gestionnaires de résidence de tourisme laisse penser qu'un assouplissement de la règle les concernant pourrait être opportun.

En effet, une disposition permettant, en cas de renouvellement du bail commercial, de transférer au gestionnaire de la résidence de tourisme la réalisation des gros travaux de remise en état ou de rénovation des parties communes (ainsi que leur préfinancement) serait un élément susceptible de

pousser les propriétaires à reconduire le bail les liant à la résidence de tourisme. Ce transfert de la réalisation des travaux s'accompagnerait d'un report de leur coût sur les loyers versés annuellement par le gestionnaire de la résidence, au prorata de la surface dont chaque propriétaire dispose au sein de la résidence.

Attention : seuls sont concernés les « gros travaux » au sens de l'article 606 du Code civil. Par conséquent, l'ensemble des travaux ne remplissant pas cette définition pourront faire l'objet d'une répartition contractuelle entre les parties.

Clarification de la possibilité d'effectuer de la location saisonnière, sous la formule du bail commercial, au sein du diffus (Cf. 2.2.2 : Les gestionnaires de résidence de tourisme – p°40)

En l'état actuel du droit, le bail commercial meublé (spécifique à la location de biens meublés) lie un propriétaire de bien meublé avec un locataire exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Il donne la capacité au gérant de l'immeuble d'exploiter en sous-location le bien.

Ce bail concerne les résidences de tourisme classées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme d'affaires, les résidences pour seniors ou encore les résidences EHPAD.

En dehors d'une résidence de tourisme, la loi est silencieuse sur la possibilité de confier la gestion d'un hébergement à un professionnel dans le cadre d'un bail commercial. Au contraire la loi Hoguet impose la conclusion d'un mandat avec un professionnel de l'immobilier titulaire d'une carte professionnelle.

Dans cette situation, le risque d'un détournement de la loi par un opérateur proposant, par un bail commercial, du meublé en diffus est donc grand.

Trois autres difficultés peuvent, par ailleurs, être soulignées sur ce point :

D'une part, si la conclusion d'un tel bail commercial était possible, il conviendrait que le preneur du bail maîtrise l'accueil de l'immeuble. Hors, en cas de location dans du diffus, l'immeuble se trouvera être sous le régime de la copropriété.

D'autre part, il convient de souligner que le propriétaire souhaitant affecter son logement à une gestion touristique professionnelle doit à minima modifier l'usage de son bien.

Enfin, le règlement de copropriété devra autoriser l'exercice d'une telle activité.

En conclusion, l'état actuel du droit permet de soulever des réserves quant à la possibilité de proposer des logements, dans du diffus, par le biais d'un bail commercial.

Cette possibilité, qui permettrait d'ouvrir de nouveaux biens à la location appelle (une fois encore) une modification législative.

La signature électronique et le respect de l'ordre chronologique d'enregistrement des mandats (Cf. immobilière Le mandat de gestion de location saisonnière – p°49)

Les mandats peuvent déjà faire l'objet d'une signature électronique.

La FNAIM avait souligné toutefois qu'en cas de recours à un procédé de signature électronique la difficulté à respecter les dispositions de la loi Hoguet qui impose le respect de l'ordre chronologique d'enregistrement des mandats. Pour appel, le numéro d'inscription sur ce registre doit être reporté sur l'exemplaire du mandat restant en la possession du mandant.

Cette difficulté n'existe pas lorsque les parties signent le mandat « en face à face » à l'agence, en utilisant un procédé de signature électronique par commodité. Il suffira de veiller à bien reporter sur le mandat le numéro correspondant à la prochaine ligne disponible du registre, et sa signature intervenant dans la foulée, les mandats ultérieurs seront enregistrés sous les numéros suivants.

En revanche, la signature électronique du mandat en non présentiel pose des difficultés.

Un mandat ne devrait être enregistré qu'une fois conclu, c'est-à-dire une fois signé des deux parties. Sa signature par les deux parties vaut conclusion du contrat.

Or dans le cadre d'un procédé de signature électronique, l'agent immobilier n'a aucune assurance que son mandant signe le mandat rapidement. S'il enregistre le mandat afin de pouvoir y apposer un numéro avant de l'intégrer dans le processus de signature, que le mandant tarde à le signer et que d'autres mandats sont conclus et enregistrés entre temps, il pourrait être reproché au professionnel de ne pas avoir respecté l'ordre chronologique.

La loi pourrait reprendre les recommandations de la FNAIM :

« C'est la raison pour laquelle, si ces situations venaient à se présenter, il est fortement recommandé :

- *pour le mandat qui ne serait jamais signé par le mandant : d'indiquer dans la colonne « observations » du registre, « mandat non retourné signé par le mandant »*
- *pour le mandat qui serait signé tardivement par le mandant : d'indiquer dans la colonne « date du mandat » du registre, celle correspondant à la signature du mandat par le mandant et dans la colonne « observations » « mandat envoyé pour signature électronique le.... »*
- *dans tous les cas, il appartient au professionnel de signer le mandat au plus tôt afin qu'il puisse être considéré comme définitivement conclu dès que la signature du mandant sera recueillie ».*

Dispositions sur les résidences de tourisme (Cf. 2.2.2 : Les gestionnaires de résidence de tourisme – p°40)

Article 606 du code civil et loi Pinel

Jusqu'à peu, les parties étaient libres de convenir dans le bail commercial que les travaux visés à l'article 606 du code civil seraient à la charge du gestionnaire preneur à bail.

Désormais, le législateur a fixé des règles impératives entre le bailleur et le preneur, avec l'apparition de deux nouveaux articles : les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ne peuvent plus être imputées au gestionnaire lors de la signature d'un nouveau bail.

La loi PINEL précise que lorsque des stipulations contractuelles contreviennent à ces règles réputées d'ordre public, ces stipulations sont déclarées non écrites.

Il s'agit donc de rendre possible la prise en charge des gros travaux en partie ou en totalité par l'exploitant qui, seul, est à même d'appréhender les contraintes réelles de l'exploitation (statut dérogatoire pour l'immobilier géré). L'investissement porté par le gestionnaire permettrait d'encourager la reconduction de baux. Il est toutefois important qu'il soit stipulé les modalités de remboursement ou de rémunération du gestionnaire pour la prise en charge de ces travaux.