



## LOGEMENT

### FICHE TECHNIQUE

Août 2016

#### Vacances : dormir chez un particulier

En vacances, l'hébergement est l'un des premiers postes de dépense, avec celui du déplacement. Aux côtés des méthodes traditionnelles comme l'hôtel, le camping ou le club, des méthodes alternatives de logement ont fait leur apparition, dont l'échange de logement ou la location de son propre logement durant son absence. Elles ont pour point commun de dormir chez un particulier et de ne pas faire appel aux professionnels du tourisme. Petit tour d'horizon général sur l'échange de logement et la location d'un logement d'un particulier.

#### \* Avant de se lancer

##### **C'est d'abord une histoire de ressenti**

La condition première, tant pour échanger sa maison que pour louer la sienne, est d'être prêt à ce que d'autres viennent vivre chez vous. Cela paraît anodin pour certains mais d'autres ne peuvent même pas en supporter l'idée. Donc il faut bien y réfléchir avant de souscrire.

##### **Les avantages**

Opter pour ce type d'hébergement donne généralement accès à plus de commodités (cuisines équipées, jardin ou encore voiture) et parfois à plus d'espace qu'on aurait pu s'en offrir en hôtel classique pour un prix équivalent.

De plus, et c'est la raison pour laquelle beaucoup de personnes se tournent vers ce concept alternatif, l'aspect humain prend souvent une part prépondérante au sein de la relation qui se crée entre l'hôte et son « client ».

##### **Les risques d'arnaques**

Avant de s'engager, il faut savoir qu'il existe dans ce domaine là aussi, des arnaqueurs qui vendent du rêve. Ainsi, il convient de procéder à quelques précautions minimales, telles que :

- vérifier l'existence réelle de l'adresse sur des sites internet de localisation,
- s'attarder sur les photos qui ne doivent pas paraître comme sorties tout droit d'un magazine ou qui ne doivent pas avoir été vues dans d'autres annonces.

Ainsi, les sites dédiés à l'échange et à la location de logements entre particuliers constituent souvent le seul rempart possible contre les arnaques.

En ce qui concerne l'échange de logement, il ne faut pas croire que votre petit studio dans un quartier moyen d'un petit village vous permettra d'avoir une villa en Californie. Cela peut être le cas dans certaines situations (des français vivant en Californie qui ont de la famille tout près de chez vous, par exemple), mais il ne faut pas se lancer dans cette seule optique.

#### \* Une fois l'échange/la location conclu

##### **Le contrat**

Il est bien sûr recommandé de signer un contrat, afin de sécuriser la situation, tout d'abord sur la réalité du logement concerné, mais aussi sur d'autres aspects : l'accès ou non à certaines pièces, les utilisations ou non de certains éléments du logement, etc.

Certains sites internet dédiés à l'échange de logement proposent des modèles de contrat concernant les échanges. Pour ce qui est de la location, des modèles de contrats peuvent être disponibles en ligne, mais ils ne sont pas toujours fiables.

En tout état de cause, le contrat doit poser clairement et simplement les principales conditions de l'échange/de la location. Attention, l'échange de logement implique qu'il n'y ait aucun versement de loyer ou autre rémunération.

### **Assurance**

#### **Assurance de celui qui propose son domicile**

En ce qui concerne les risques liés au logement de celui qui reçoit, l'assurance multirisque habitation couvre les dégâts causés au sein du logement par les invités (dans l'échange de logement, qui n'induit pas de paiement, les personnes sont considérées comme des invitées et non comme des locataires ou sous-locataires). Il est conseillé quand même d'informer son assureur de l'échange de logement.

Pour les personnes qui louent leur logement, elles touchent une rémunération donc les choses sont différentes. Les personnes reçues ne peuvent pas être qualifiées d'invités par l'assurance. Il faut savoir que la simple assurance de responsabilité civile de celui qui reçoit suffit. Toutefois, il faut savoir que d'autres risques éventuels ne seront pas couverts, tels que les dommages causés par les locataires au meublé de tourisme, ceux causés aux personnes ou aux immeubles voisins, etc. Pour que ces risques soient couverts, il faut souscrire une assurance spécifique et il convient de se rapprocher de son assureur.

#### **Assurance de celui qui se rend au domicile**

Il est recommandé à celui qui se rend au domicile d'un tiers de vérifier au sein de son propre contrat d'assurance habitation qu'il dispose de la garantie Responsabilité civile villégiature (ou encore Garantie séjour-voyage), car elle fait souvent partie des garanties incluses. Elle permet de garantir les biens et les bâtiments que les personnes vont occuper, mais dont elles ne sont ni locataires ni propriétaires de façon permanente.

#### **Assurance du véhicule**

Pour ce qui est du véhicule qui peut être laissé à disposition (si cela est prévu au contrat), il faut savoir que juridiquement, toute autre personne peut le conduire. De fait, celle-ci sera couverte pour les dommages causés aux tiers (ce qui est communément désigné comme « assurance aux tiers ») mais elle ne bénéficiera pas d'une éventuelle garantie dite « tous risques » même si le propriétaire l'a souscrite.

#### **Avis aux locataires de leur logement : la sous-location est interdite par principe**

En ce qui concerne les personnes locataires de leur logement, elles doivent savoir que la sous-location de leur logement est interdite sauf si le bailleur (agence immobilière ou propriétaire) donne son accord écrit. De plus, dans ce cas, le prix de la sous-location ne doit pas être supérieur au prix de la location et tout cela doit être mentionné par écrit au sous-locataire.

#### **\* Pour finir**

#### **Le comportement à adopter**

Il faut se comporter chez les autres comme on souhaiterait qu'eux se comportent chez soi : respect du voisinage, de leur mobilier, conformité aux règles posées au contrat et restitution du logement dans l'état dans lequel on l'a trouvé sont les règles de bases de conduite.

### **Les « risques » de dormir chez un particulier**

Il est indispensable de rappeler que le particulier n'est pas soumis aux règles posées par le Code de la consommation. Ainsi, le consommateur qui dort chez un particulier ne bénéficie pas des mesures protectrices du consommateur existantes en droit de la consommation.

Parmi ces règles :

- les obligations de sécurité (*exemple : sorties de secours*),
- les obligations d'hygiène (*exemples : réfrigération des produits, dates de consommation*)
- les obligations de confort (*exemple : classement en étoiles pour les hôtels et camping*),
- le système de réclamation (*exemple : le système de réclamation de droit français imposant aux professionnels de proposer au consommateur l'accès à un médiateur*).

### **Pour ceux qui hébergent : obligation fiscale ou pas?**

La loi de finance de 2016, en son article 87, a créé une nouvelle obligation pour les plateformes qui mettent en relation des personnes en vue de louer un logement (mais également celles qui les mettent en relation en vue d'échanger ou de partager un bien ou un service ponctuellement). C'est l'article 242 bis du Code général des impôts qui a vu le jour, précisant que ces plateformes ont l'obligation de fournir, à chaque transaction, une information loyale, claire et transparente sur les obligations fiscales et sociales qui incombent aux personnes qui réalisent des transactions commerciales par leur intermédiaire.

Un décret devait préciser les conditions d'application de cette obligation mais à ce jour, 12 août 2016, il n'a toujours pas été publié.