

## CONDITIONS GÉNÉRALES POUR LA MISSION DE LOCATION DE LOGEMENTS TOURISTIQUES

### Article 1

Les présentes conditions générales complètent la convention en vue de la location d'une maison de vacances meublée ("mission de location") et en font partie intégrante. Elles doivent toujours être jointes à la convention.

### Article 2

Par cette convention, le propriétaire charge l'agence de location touristique de proposer la maison de vacances pour son compte sur le marché touristique. Cette convention consiste en une location de services. Les règles concernant la prestation de travail sont applicables.

Outre la mise en location et la recherche d'un locataire, les missions suivantes sont également comprises dans la location de services :

- La réalisation de la convention avec les locataires-touristes
- L'accueil des touristes, ainsi que la reprise des clés
- Superviser l'obligation de restitution des touristes, le cas échéant en offrant la possibilité de faire effectuer le nettoyage final par une entreprise professionnelle
- Procéder au relevés des compteurs et veiller au règlement ultérieur des frais de consommation, sauf lorsqu'une somme forfaitaire est facturée aux touristes pour la consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage
- Percevoir les loyers, qui seront versés au bailleur conformément aux dispositions de l'article 7 des présentes conditions générales, pour autant que la convention ne prévoit aucun autre règlement
- Le cas échéant, la perception d'une caution pour couvrir les obligations du locataire, ainsi que la libération ou le règlement ultérieur de cette caution

Quand un locataire est trouvé, l'agence de location touristique agira en tant que mandataire du donneur d'ordre.

Ces actes sont posés au nom et pour le compte du donneur d'ordre. Si l'agence ne mentionne pas le nom du donneur d'ordre dans le contrat passé avec les locataires-touristes, les règles relatives aux commissionnaires fictifs en matière de TVA sont applicables et l'agence de location touristique est tenue de remplir toutes les obligations découlant du contrat passé avec les locataires-touristes.

### **Article 3**

La prestation de service décidée dans la mission de location, selon laquelle l'agence de location intervient le cas échéant en tant que commissionnaire, ne peut en aucun cas être considérée comme une sous-location, le contrat avec le locataire-touriste étant toujours conclu au nom du bailleur.

### **Article 4**

Sauf disposition contraire expresse dans la mission de location et pour autant, dans le cas d'un appartement, d'une chambre ou d'un studio de vacances, que cela ne soit pas interdit par les statuts de l'immeuble, des panneaux et des affiches peuvent être installés pour permettre à l'agence de location touristique de proposer la maison de vacances à la location.

### **Article 5**

§1 La mission confiée à l'agence de location touristique peut être exclusive ou non exclusive. Dans le cas d'une mission exclusive, le donneur d'ordre déclare qu'il n'a pas conclu de contrat similaire avec une autre agence de location et s'abstient de le faire pendant la durée de la mission de location.

§2 Dans le cas d'une mission exclusive, il est interdit au donneur d'ordre de prendre quelque initiative pour louer la maison de vacances par lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers (autre que l'agence de location touristique). Tout manquement sera sanctionné par le paiement de la commission intégrale pour la période de location compromise, majorée d'une indemnité forfaitaire de 500 €.

Pendant une période d'un an à compter de la fin de la mission confiée à l'agence de location, le donneur d'ordre ne peut en aucun cas négocier avec un locataire présenté par l'agence de location (par lui-même ou par un tiers), dans l'intention de conclure de nouvelles locations. Dans un tel cas, le donneur d'ordre sera redevable à l'agence de location d'une indemnité correspondant au montant de la commission, majoré d'une indemnité forfaitaire de 500 €.

L'agence de location qui souhaite recourir à cette disposition est tenue, dans un délai de sept jours ouvrables qui suivent la fin de la mission, de remettre au donneur d'ordre une liste des personnes à qui l'agence a loué la maison de vacances pendant la durée de la mission. La mention des noms des locataires dans le décompte détaillé des frais, tel que mentionné à l'article 7, est suffisante à cet égard.

§3 En cas de mission non exclusive, le donneur d'ordre a l'obligation de notifier à l'agence de location les locations conclues et cela dans les meilleurs délais. Si une double location se produit en raison de la négligence du donneur d'ordre, il sera tenu d'indemniser le locataire pour la totalité de son dommage, ainsi que de verser la commission manquée à l'agence de location.

### **Article 6**

L'agence de location peut faire nettoyer, réparer et remplacer les objets qui sont nécessaires à la jouissance normale et tranquille du logement ou prendre d'autres mesures pour permettre la location et remplir l'obligation de livraison (art. 1720 du code civil) ou certaines exigences légales ou réglementaires. L'agence de location peut retenir ces frais des sommes dues au donneur d'ordre.

Si la jouissance normale du séjour ne peut être garantie, l'agence de location peut décider d'héberger le touriste dans un autre logement, sans être tenu de verser une indemnité au donneur d'ordre. Tous les frais supplémentaires qui en résultent seront à la charge du donneur d'ordre.

### **Article 7**

L'agence de location remet au bailleur, à tout le moins à la fin de la période de location, un décompte détaillée donnant un aperçu de toutes les périodes de location (avec leur revenus), des frais de consommation de gaz, d'électricité et d'eau (sauf s'ils sont facturés aux touristes sous forme de forfait), des éventuels objets cassés et frais de petites réparations, ainsi que, le cas échéant, des frais réalisés pour maintenir la maison de vacances en conformité avec les dispositions légales et réglementaires, y compris celles découlant du Décret flamand relatif à aux logements touristique (cf. art. 8 des présentes conditions générales).

Le donneur d'ordre est autorisé à demander et à obtenir des avances intermédiaires, par exemple sur une base mensuelle au prorata des périodes de location.

### **Article 8**

La location de logements touristiques est soumise au Décret du 5 février 2016 relatif aux logements touristiques, ci-après « le Décret logement », et ses arrêtés d'exécution, à savoir :

- L'Arrêté du Gouvernement flamand en exécution du Décret du 5 février 2016 relatif aux logements touristiques (MB 21 avril 2017), ci-après « l'Arrêté logement »
- L'Arrêté du Gouvernement flamand établissant les normes spécifiques de sécurité incendie auxquelles doivent satisfaire les logements touristiques (MB 21 avril 2017), ci-après « l'Arrêté sécurité incendie »
- L'Arrêté Ministériel établissant les normes de classement pour le confort dans un logement touristique agréé (MB 21 avril 2017)

Dans la mesure où cela n'a pas encore été fait, l'agence de location est autorisée à enregistrer la maison de vacances auprès de l'Agence flamande du tourisme (*Toerisme Vlaanderen*) et à prendre toutes les dispositions administratives nécessaires pour tenir à jour l'enregistrement, y compris le transfert du dossier dans le registre de base de l'offre de logements flamands. Lorsque la mission de location prend fin, l'agence de location est tenue d'en informer l'Agence flamande du tourisme en tant que mandataire.

Conformément à l'article 4, 1° du Décret logement, le donneur d'ordre déclare qu'il est conscient de l'obligation de veiller à ce que la maison de vacances réponde aux normes spécifiques de sécurité incendie énoncées dans le Décret sécurité incendie, et que le respect de ces normes doit être établi par une attestation de sécurité incendie valable. Le donneur d'ordre est tenu de fournir une maison de vacances qui répond aux normes spécifiques énoncées dans le Décret sécurité incendie. Dans la mesure où aucune attestation de sécurité incendie (encore valable) n'est disponible pour la maison de vacances, l'agence de location est autorisée à demander une telle attestation de sécurité incendie. Si une attestation de sécurité incendie (encore valable) est disponible, le donneur d'ordre est tenu d'en remettre au moins une copie à l'agence de location.

Si nécessaire, il peut être convenu dans la mission de location que l'agence de location prendra les mesures nécessaires pour s'assurer que la maison de vacances répond aux normes de sécurité incendie, les coûts des mesures requises (installation de détecteurs de fumée, installation d'un extincteur, réalisation d'inspections, ...) étant à la charge du donneur d'ordre.

Le cas échéant, il peut être convenu dans la mission de location que l'agence de location prendra les mesures nécessaires pour s'assurer que la maison de vacances réponde aux normes de sécurité incendie, les coûts des mesures requises (installation de détecteurs de fumée, installation d'un extincteur, réalisation d'inspections, ...) étant à la charge du donneur d'ordre.

Le donneur d'ordre déclare disposer d'une assurance couvrant la responsabilité civile pour tous les dommages causés par lui-même ou par ses préposés du fait de l'exploitation du logement touristique, qui comprend au moins les garanties suivantes :

- Incendie du bâtiment, pour le logement touristique ou pour les bâtiments ou parties de bâtiments utilisés comme logement touristique
- Incendie du mobilier, pour le mobilier du logement touristique ou pour les bâtiments ou parties de bâtiments utilisés comme logement touristique
- Responsabilité civile pour le bâtiment, qui couvre au moins la responsabilité contractuelle en vertu de l'article 1721 du Code civil

Le donneur d'ordre déclare que la maison de vacances remplit les conditions générales d'ouverture et d'exploitation, telles que stipulées à l'annexe 1 du Décret logement, et les conditions particulières d'ouverture et d'exploitation, telles que stipulées à l'annexe 4 du décret logement. Si ce n'est pas (encore) le cas, le donneur d'ordre peut autoriser dans la mission de location l'agence de location à prendre les mesures nécessaires à ses frais.

Si le logement ne doit pas être proposé sur le marché touristique sous la dénomination protégée de "maison de vacances" ou sous une dénomination protégée qui s'y rapporte, il suffit que le bien réponde aux conditions générales d'ouverture et d'exploitation, telles que stipulées à l'annexe 1 du Décret logement.

Le donneur d'ordre s'engage en outre à faire tous les efforts utiles et nécessaires pour garantir que la maison de vacances puisse être commercialisée sur le marché touristique de manière conforme aux dispositions du Décret flamand sur les logements touristiques et de ses Arrêtés d'exécution.

## **Article 9**

Lors de la signature de la mission de location et chaque année suivante, au plus tard à la date anniversaire de la signature, le donneur d'ordre informe l'agence de location des périodes pendant lesquelles le bailleur souhaite réserver la maison de vacances pour son propre usage ou, à l'inverse, des périodes pendant lesquelles la maison de vacances est disponible à la location.

A moins que cela ne soit complètement exclu dans la mission de location, le donneur d'ordre ne peut réserver ultérieurement des périodes supplémentaires pour lui-même que si, pendant ces périodes, aucun locataire n'a encore été trouvé pour la maison de vacances. Le donneur d'ordre est toujours tenu de contacter l'agence de location à l'avance, afin de vérifier si le bien n'a pas déjà été loué pour la période prévue ou si une option est en cours. Pour l'application des dispositions de cet article, une

option en cours est considérée comme une réservation et, par conséquent, comme une période de location que le propriétaire ne peut pas se réserver.

Cela sous réserve que, moyennant l'accord écrit de l'agence de location, le donneur d'ordre puisse quand même utiliser lui-même la maison de vacance pour une période pendant laquelle elle était déjà louée. Dans ce cas, le donneur d'ordre est tenu de payer la totalité de la commission, majorée de la commission qui aurait été due par le touriste, que ce dernier loue ou non une autre maison de vacances du portefeuille de l'agence de location. Le donneur d'ordre est également tenu d'indemniser intégralement le touriste pour son dommage.

Le donneur d'ordre peut à tout moment mettre des périodes supplémentaires de location à disposition par simple notification à l'agence de location.

## **Article 10**

L'agence de location traite les données à caractère personnel du donneur d'ordre conformément aux dispositions du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (ci-après RGPD).

L'agence de location collecte et traite les données à caractère personnel du donneur d'ordre pour la gestion des clients (entre autres administration des clients, facturation, suivi des dossiers de recouvrement, marketing et envoi de publicité personnalisée) et pour lutter contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Les données à caractère personnel sont traitées sur base de l'article 6.1 (a) (vu que le donneur d'ordre donne son autorisation explicite au traitement par la signature de cette convention), de l'article 6.1 (b) (vu que le traitement sera parfois nécessaire pour l'exécution de la convention entre l'agence de location et le donneur d'ordre), de l'article 6.1 (c) (vu que le traitement sera parfois nécessaire pour satisfaire à une obligation légale qui repose sur l'agence de location) et de l'article 6.1 (d) (vu que le traitement sera parfois nécessaire pour que l'agence de location agisse légitimement) du RGPD.

Dans la mesure où le traitement des données à caractère personnel n'a lieu que sur base de l'article 6.1 (a) (autorisation), le donneur d'ordre a toujours le droit de retirer le consentement donné.

Si c'est nécessaire pour la réalisation des objectifs définis, les données à caractère personnel seront partagées avec d'autres sociétés au sein de l'Espace Economique Européen qui sont directement ou indirectement liées avec l'agence de location ou avec tout autre partenaire de l'agence de location.

L'agence de location garantit que ces destinataires prendront les mesures techniques et organisationnelles nécessaires pour la protection de ces données à caractère personnel.

Les données à caractère personnel seront conservées pendant le délai qui est nécessaire pour satisfaire aux exigences légales (entre autres sur le plan comptable).

Le donneur d'ordre a en tout temps le droit d'accès à ses données à caractère personnel et peut les (faire) rectifier si elles s'avèrent incorrectes ou incomplètes. Il peut également, sous certaines conditions, faire effacer ses données à caractère personnel, en faire limiter le traitement et s'opposer au traitement des données à caractère personnel en question sur base de l'article 6.1 (f) du RGPD. En

outre, le donneur d'ordre a le droit d'obtenir une copie de ses données à caractère personnel (dans un format structuré, couramment utilisé et lisible par machine) qu'il a lui-même fourni à l'agence de location et de les faire transmettre à une autre entreprise.

Le donneur d'ordre a le droit de s'opposer sans frais à tout traitement de ses données à caractère personnel en vue de marketing direct.

Le donneur d'ordre a le droit d'introduire une plainte auprès de l'Autorité de contrôle des données (Rue de la Presse 35, 1000 Bruxelles - [commission@privacycommission.be](mailto:commission@privacycommission.be))

#### **Article 11**

L'agence de location ne peut en aucun cas être tenue responsable des pertes éventuelles en cas de force majeure. Lorsqu'une location ne peut avoir lieu pour cause de force majeure ou en raison de dispositions légales ou réglementaires, avec pour conséquence que la maison de vacances ne peut pas être livrée au touriste, le donneur d'ordre accepte que l'agence de location propose au touriste la conversion de la réservation en un bon à valoir, d'une valeur du prix prévu, éventuellement après déduction d'un coût administratif en faveur de l'agence de location, qui ne peut toutefois pas dépasser 10 % du prix.

#### **Article 12**

La maison de vacances sera proposées sur le marché meublées, 90 % du prix se rapportant au bien immobilier et 10 % au mobilier, à moins que la mission de location ne prévoie une autre répartition.

#### **Article 13**

Le prix proposé par le donneur d'ordre est majoré d'une commission que le touriste doit verser à l'agence de location touristique. Cette majoration couvrira également, le cas échéant, les prestations de location supplémentaires telles que les assurances, la consommation d'eau et d'énergie, le nettoyage, les taxes, etc.

#### **Article 14**

Le touriste qui annule pour quelque raison que ce soit, ou même sans raison, est le seul à pouvoir être tenu pour responsable vis-à-vis du donneur d'ordre. L'agence de location ne peut être tenue responsable de la perte de la location et n'interviendra pas dans les éventuels dommages et intérêts.

#### **Article 15**

Le bailleur ayant introduit son bien immobilier en vue d'une mise en location, déclare être informé du décret sur l'hébergement (décret du 05/02/2016 relatif à l'hébergement touristique, et modifié par le décret du 10/03/2017) et de l'article 4.2.1. du Codex Flamand de l'Aménagement du Territoire. Dans

le cadre du décret précité et du CFAT, le bailleur déclare être informé des attestations nécessaires et d'en disposer, et d'être également au courant des éventuelles restrictions pesant sur le bien immobilier en vue de sa location. Il déclare les connaître, être conforme à la mise en location et l'avoir mentionné à l'agence immobilière qu'il désigne pour la mise en location.

Le bailleur décharge l'agence immobilière d'éventuelles amendes, pénalités ou sanctions judiciaires attribuées, suite à avoir loué le bien situé dans une zone où la location saisonnière n'est pas autorisée.

## DISCLAIMER

*Document rédigé par le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl.*

*Les parties sont expressément priées, avant de signer le document, de lire attentivement et de compléter toutes les zones laissées libres. CIB Flandre asbl et le Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl ne sont pas responsables de l'utilisation faite par les parties du présent formulaire. Le présent texte est la propriété du Centre d'Etude et de Connaissance de l'Immobilier et de l'Habitat asbl. Les documents qui sont téléchargés sont strictement destinés à un usage personnel du détenteur de licence et des parties contractuelles soussignées. Ceux-ci ne peuvent en aucun cas être diffusés à des tiers. Édition **19 février 2021**, qui remplace toutes les éditions précédentes.*