

Chronique juillet 2009

Radio Judaica 102,9 FM Strasbourg

Entretien entre Mme WEIBEL, journaliste, et Me BUFFLER, avocat

LES LOCATIONS SAISONNIERES

Mme WEIBEL : Me BUFFLER, pour ce 1^{er} n° de notre chronique juridique, vous avez décidé de nous parler des locations saisonnières, sujet ô combien d'actualité.

Me BUFFLER : oui, les locations saisonnières représentent environ 20% des hébergements en période estivale, hors hébergement non marchand. Or, le souci, est que le plus souvent on loue son appartement ou sa villa de vacances par correspondance, sur internet, parfois par simple bouche à oreille, sans avoir jamais vu, encore moins visité, le bien.

Il arrive malheureusement que le bien ne soit pas à la hauteur du descriptif ou alors que vous soyez contraint d'annuler vos vacances en dernière minute suite à un imprévu (accident, décès d'un proche, nouvel emploi, etc).

Si l'on a été suffisamment prudent lors de la réservation, ou à l'arrivée sur les lieux, il est possible de limiter la casse, voire se faire rembourser sa location.

Mme WEIBEL : quelles sont dès lors les précautions dont il faut s'entourer ?

Me BUFFLER : il faut être vigilant à toutes les étapes de la location : lors de la réservation, au moment de l'entrée dans les lieux, pendant le séjour et enfin à la sortie.

La réservation

Au moment de signer le contrat de location, vous devez être en possession du maximum de renseignement sur le logement, sa situation, son prix, et tout cela par écrit, car comme le dit le proverbe « les paroles s'envolent, les écrits restent ».

Tout loueur, professionnel ou particulier, doit remettre à son futur locataire un descriptif des lieux.

Le descriptif doit préciser entre autres le prix et la commission éventuelle de l'agence immobilière, le nombre et la taille des pièces, le confort existant, les différents éléments ménagers mis à disposition, la situation de l'immeuble, etc.

C'est ce descriptif qui va engager le loueur en cas de problème. Il ne doit donc pas être négligé. Si vous avez des questions complémentaires qui n'apparaissent pas sur le descriptif, n'hésitez pas à le faire compléter par écrit, notamment à quelle distance se trouve la mer, s'il faut traverser une voie de chemin de fer ou une autoroute, en cas d'handicap s'il existe un ascenseur, etc.

Le contrat de location peut résulter d'un simple échange de correspondances, voire dans l'absolu d'un simple échange d'e-mail, à partir du moment où les 2 parties sont d'accord sur les conditions de la location. Il va sans dire qu'il convient de garder une copie de ces correspondances en cas d'éventuel souci par la suite.

En cas de contrat en bonne et due forme, ne signez pas sans lire. Certains loueurs n'hésitent pas à y intégrer des clauses parfaitement abusives, telles le paiement de la totalité du coût du séjour en cas d'annulation sans que le loueur soit soumis à la même sanction si l'annulation est de son fait.

Dans tous les cas, c'est-à-dire en cas de contrat ou de simple échange de lettre, il doit être clairement précisé :

- les dates et la durée de la location,
- son prix et le montant des charges, sachant que certains loueurs font varier le prix de la location en fonction du nombre d'occupant,
- le montant du dépôt de garantie, improprement appelée caution, qui peut être encaissé par le bailleur dès réception,
- l'éventuelle commission d'agence ou taxe de séjour perçue par la commune.

Mme WEBEL : qu'en est-il des paiements d'avance ? Est-ce qu'un loueur peut exiger le paiement de la totalité du séjour avant même que le locataire ne soit entré dans les lieux ?

Me BUFFLER : oui et non. En vérité tout dépend si vous avez affaire à un professionnel ou à un particulier.

Un agent immobilier ne peut jamais exiger plus du quart du prix de la location 6 mois avant la location. Par contre, il peut demander le règlement de la totalité ou du solde un mois avant la remise des clés.

Pour les bailleurs non professionnels, il n'y a aucun interdit. Celui-ci peut exiger le versement de la totalité du prix à tout instant. C'est la raison pour laquelle il est conseillé de faire préciser les modalités de paiement lors de la réservation en tentant de se rapprocher le plus possible des règles imposées aux agents immobiliers, c'est-à-dire pas plus du quart du prix dans un 1^{er} temps, le solde à la remise des clés ou au pire 1 mois avant la date prévue.

Remarque importante : il convient absolument de faire préciser si ce paiement d'avance constitue des arrhes ou un acompte. La différence est de taille :

- en effet, pour ce qui des arrhes : en cas d'imprévu (maladie, accident, ...) il vous est possible d'annuler votre location, même la veille, et vous perdez uniquement votre avance.
- par contre, en cas d'acompte : il ne vous est pas possible d'annuler votre séjour et en cas d'imprévu vous devrez régler la totalité du coût du séjour, sauf à ce que le loueur soit parvenu à trouver d'autres locataires.

Pour éviter ce genre de mauvaise surprise, il convient de lire attentivement le contrat de location et d'en négocier les clauses. Cela est toutefois généralement parfaitement illusoire, le contrat de location soumis étant à prendre ou à laisser.

Mme WEIBEL : nous avons vu les précautions à prendre lors de la réservation du bien. Qu'en est-il de l'entrée dans les lieux ?

Me BUFLER : lors de l'entrée dans les lieux, première chose à faire : dresser un état des lieux précis par écrit et en présence du loueur. Il convient d'y faire figurer l'ensemble des équipements mis à disposition ainsi qu'un relevé des compteurs. Bien évidemment, si des objets manquent, si des équipements sont endommagés, il convient d'en faire mention.

Si le bien ne correspond pas au descriptif (la mer est à 1km, l'appartement s'est transformé en placard amélioré, ...), refusez de payer le solde, s'il n'est pas trop tard, et exigez en tout état de cause le remboursement des sommes versées. Dans tous les cas, il est conseillé de ne pas prendre possession du local,

Vous pouvez parallèlement déposer plainte, de telles fautes de la part d'un loueur étant punies d'une peine d'amende.

En cas de vices ou de désagréments non signalés et non rédhibitoire (proximité de l'aéroport, chantier de construction occasionnant du bruit, etc), vous êtes en droit d'exiger des dommages et intérêts à hauteur de votre préjudice. En pratique, si vous décidez de rester, vous exigerez une diminution du prix. Dans le cas contraire, refusez de payer le solde et exigez le remboursement des sommes versées.

En tout hypothèse, en cas de litige, afin de vous ménager des éléments de preuve il est conseillé de prendre des photos, de faire attester des témoins (manuscrit daté et signé + carte identité + formule type), voire de mandater un huissier afin de faire dresser un constat (300 euros environs). Après il sera trop tard.

Mme WEIBEL : une fois dans les lieux, est-ce que le locataire peut enfin baisser la garde afin de profiter pleinement de ses vacances ou doit-il toujours avoir ses sens aux aguets ?

Me BUFLER : l'état des lieux dressé et le coffre de sa voiture vidé, le locataire doit user du bien en bon père de famille, ce qui signifie qu'il doit se comporter comme tout bon père de famille tempéré en ayant soin du logement et du mobilier qui lui ont été confiés, en évitant de faire un bruit excessif et en évitant d'abuser de la capacité d'accueil des locaux loués.

En cas de dégradations dans le logement, c'est le locataire qui doit en répondre, sauf si ces dégradations résultent de l'usure normale du bien ou d'un vice.

A cet égard, le locataire doit s'assurer que le bien loué est bien assuré contre les risques incendie ou dégâts des eaux car, en cas sinistre, c'est le locataire et non le propriétaire qui devra en répondre, étant précisé que le contrat d'assurance du bailleur couvre rarement les dégâts causés par un locataire, il est donc insuffisant. C'est au locataire de se couvrir.

Mme WEIBEL : comment ?

Me BUFFLER : soit en souscrivant un contrat d'assurance spécifique, soit, et c'est le plus simple, en contactant son assurance multirisque habitation en sollicitant une extension de garantie villégiature si celle-ci n'est pas déjà incluse dans le contrat.

Mme WEIBEL : enfin, le séjour tire à sa fin, tout s'est bien passé ; quelles sont les dernières précautions que doit prendre le preneur avant de quitter son lieu de vacances ?

Me BUFFLER : en sortant, le locataire doit bien évidemment veiller à procéder à l'état des lieux de sortie, toujours en présence du loueur. Pour cela prévenez-le de votre heure de départ et convenez d'un rendez-vous sur place.

Cet état des lieux de sortie doit être précis si vous voulez éviter de vous voir indûment imputées des dégradations.

En cas de désaccord, ne refusez pas de signer l'état des lieux mais indiquez sur le document les points de désaccords et les raisons.

A votre départ, si le loueur n'a rien à vous reprocher, demandez un solde de tout compte par lequel le loueur indique que vous ne lui devez plus rien et demandez le remboursement immédiat du dépôt de garantie.

A l'inverse, s'il reste des sommes à régler, le dépôt de garantie pourra être conservé (3 mois maximum) dans l'attente du règlement des sommes encore dues. Exigez les justificatifs des sommes retenues.

Si vous respectez l'ensemble de ces conseils, normalement vous devriez être à l'abri de la majorité des désagréments que peuvent rencontrer les locataires de locations saisonnières.

Mme WEIBEL : merci Me BUFFLER pour votre intervention et à la semaine prochaine pour une nouvelle chronique.