



Les 2 craintes principales des propriétaires pour la mise en location de leurs biens

Les dégradations et vandalisme

Autant les dommages accidentels sont susceptibles d'être indemnisés (dans le cadre d'un contrat spécifique souscrit par le réservataire ou une garantie villégiature) ; autant le vandalisme ne le sera pas, car il s'agit d'un acte dolosif c'est-à-dire de faute commise dans l'intention de nuire ou avec la certitude qu'un dommage s'ensuivra.

Le vol des biens mobiliers

Sont garantis (sous réserve d'avoir déclaré à l'assureur que le bien est destiné à la location saisonnière) les seuls cas de vol par effraction ; escalade ; autant les vols simples (disparition) ne le sont pas. En général ; les objets de valeur ne sont pas garantis pendant les périodes d'inhabitation.

Quels sont les événements de nature à empêcher une location ?

Concernant le bien loué.

Indisponibilité temporaire ou définitive du bien loué, empêchant l'usage, par suite d'un événement fortuit, suite à :

- incendie, tempête, dégâts des eaux ;
- à sa destruction
- autre événement naturel
- à la survenance d'événements climatiques, politiques
- Interdiction des sites en raison de pollution, inondation, incendie, événement naturel.

Différents événements peuvent arriver concernant le pays du bien loué.

Guerre étrangère ou civile, épidémies, instabilité politique, refus de visa.

Différents événements peuvent concerner le propriétaire.

Maladie grave, décès du propriétaire ou d'un membre de sa famille.

D'autres peuvent concerner le réservataire.

Maladie grave, décès du réservataire ou d'un membre de sa famille.

- Mais aussi :
- Préjudice matériel consécutif à un vol, à un incendie, explosion et événements assimilés, Dégâts des Eaux, ou un événement naturel atteignant sa résidence principale et/ou secondaire et/ou ses locaux professionnels.
- Empêchement de prendre possession des lieux loués par suite de licenciement ou de mutation professionnelle, obtention d'un emploi ou d'un stage rémunéré.
- Empêchement de se rendre sur les lieux de la location par suite de barrages ou de grèves
- Par suite de convocation administrative ou judiciaire non reportable.

Quels sont les événements de nature à gâcher la location ?

Les risques liés à la location de courte durée sont variés et peuvent impacter les 2 parties, réservataire et propriétaire.

- Risques locatifs d'incendie et dégâts des eaux aux bâtiments. [Ce risque est bien connu des assureurs français, mais pas des assureurs anglo saxons, alors que Paris est la 3^{ème} ville visitée au monde. Un gros risque pour les propriétaires qui ne sont pas correctement assurés, pensant qu'ils pourront mettre en cause la responsabilité des occupants ou mobiliser des garanties d'assurance de plateformes];
- Recours des voisins et des tiers ;
- Casse et Dommages ;
- Dégradations ;

L'environnement ne permet pas une jouissance paisible du bien.

Parmi les nombreuses obligations qui pèsent sur tout propriétaire figure essentiellement celle d'offrir au réservataire une jouissance paisible du bien loué.

- Il a l'obligation de mettre la chose à la disposition du réservataire, en bon état au moment de son entrée dans les lieux ; et de la maintenir pendant toute la durée de la jouissance du bien par le réservataire, en bon état
- Il a l'obligation de mettre à disposition un bien conforme ;
- mais également il a l'obligation de protéger le bien loué de toutes les immixtions éventuelles qui pourraient être faites par des tiers (par exemple, ancien réservataire qui prendrait à partie le nouveau et causerait des dommages au bien loué).

Mais le propriétaire n'est pas responsable des nuisances environnantes ; il a le devoir et l'impérieuse nécessité d'en prévenir le réservataire.

Le réservataire annule sans motivation sa location

Selon la qualification donnée par le propriétaire dans le contrat de location, les sommes versées à la réservation (arrhes ou acomptes) conduisent à des engagements fort différents :

- arrhes (possibilité de se rétracter pour les 2 parties)
- acompte (engagement ferme et irrévocable)
- étant entendu qu'à défaut de précisions les sommes versées par avance sont réputées être des arrhes.

Conclusion du contrat ou de l'engagement de location	Conséquences pour le réservataire	Conséquences pour le propriétaire
<p>ARRHES ou ACOMPTE ?</p> <p>Arrhes</p> <p>Acomptes</p>	<p>→ Si désistement vient du futur réservataire, perte des arrhes versées.</p> <p>→ Si désistement vient du propriétaire, celui-ci doit verser le double au réservataire. Il s'expose à des dommages intérêts.</p> <p>→ le réservataire qui annule sa réservation se doit de verser l'intégralité du prix si le logement n'a pas pu être reloué.</p>	<p>→ Dans les 2 cas, le bail ne peut être poursuivi légalement.</p> <p>→ Dans le 1er cas les arrhes sont acquies, le solde est perdu, sauf clause pénale.</p> <p>→ Risque de perte du solde par le propriétaire en cas d'annulation de séjour.</p>

Quels sont les événements dommageables en cours de location ?

Quelle que soit la nature de la location meublée (saisonnaire, touristique, d'affaires), qu'elle soit consentie par des professionnels ou non-professionnels à titre de résidence principale ou secondaire, les obligations locatives ont le mérite de la clarté par rapport aux autres obligations (fiscales, administratives).

Un principe de base : Le réservataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (C. civ. art. 1732).

Il est soumis à la présomption de responsabilité en cas d'incendie prévue à l'article 1733 du Code civil.

Un principe méconnu : Autant ces principes sont en général, intégrés dans les contrats MRH au titre d'une garantie villégiature (pour les séjours de moins de 90 jours) dans les pays de droit latin ; autant ils sont inconnus dans les pays de droit anglo-saxon.

Un principe appliqué par les assureurs français : Le risque s'appelle garantie Villégiature pour les séjours de moins de 90 jours. Il concerne les garanties Incendie et Dégâts des Eaux. Mais pas la casse.

Un risque complètement inconnu des assureurs anglo-saxons et qui crée une vulnérabilité importante pour leurs hôtes.

Risques Locatifs d'incendie et dégâts des eaux aux bâtiments.

Le réservataire est soumis à la présomption de responsabilité en cas d'incendie prévue à l'article 1733 du Code civil. Ce risque est bien connu des assureurs français, mais pas des assureurs anglo saxons, alors que Paris est la 3^{ème} ville visitée au monde.

Un gros risque pour les propriétaires qui ne sont pas correctement assurés, pensant qu'ils pourront mettre en cause la responsabilité des occupants ou mobiliser des garanties d'assurance de plateformes.

Recours des voisins et des tiers.

Il est également responsable des dommages environnants (les fumées et flammes montent, l'eau descend).

Les dommages

Le réservataire doit sa garantie pour la disparition, la destruction ou la détérioration du mobilier ou des aménagements immobiliers enfermés dans les locaux, à lui confiés, suite à un vol, une tentative de vol ou un acte de vandalisme.

Les dommages accidentels autres que dolosifs peuvent être assurés. (Article 1116 du Code Civil) Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie [le propriétaire] n'aurait pas contracté.

Les impayés.

Certains risques peuvent être supportés par le réservataire et d'autres par le propriétaire ; c'est le cas **des impayés du réservataire ou son annulation non motivée**, dont la garantie d'assurance ne peut être souscrite et payée que par les propriétaires sous peine d'être taxée **d'illicite** ; nul ne peut en effet se prémunir en s'assurant d'événements non fortuits ou même délictueux (nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude).

Dans la pratique, que faire en cas de location saisonnière < à 90 jours ?

Vous êtes propriétaire. Avant de vous décider.

Déclarez votre bien pour Paris auprès des [autorités](#) ou son équivalent pour les autres localités.

Adaptez votre contrat d'assurances.

- Veuillez informer votre assureur que vous allez vous livrer à de la location meublée.
- Soit le propriétaire et son assureur renoncent à exercer un recours contre le réservataire responsable en cas d'incendie ou de dégâts des eaux causés à son bien. C'est ce qu'on appelle « l'abandon de recours » ou la « renonciation à recours ». Cette clause doit figurer, d'une part, dans l'engagement de location, et d'autre part, dans le contrat d'assurance du propriétaire. Mais en cas de dégât des eaux ou d'incendie, la responsabilité du réservataire demeure entière à l'égard des voisins et des tiers, autres que le propriétaire. Il doit donc vérifier dans son contrat multirisques habitation s'il est bien couvert pour cette situation.
- Soit le propriétaire a souscrit une assurance "pour le compte de qui il appartiendra" avec abandon de recours : le réservataire est couvert par la garantie du propriétaire pour l'incendie et les dégâts des eaux, même à l'égard des voisins et des tiers.
- Ces dispositions se compliquent dès lors que le réservataire est anglo-saxon, car celui-ci et leurs assureurs méconnaissent la garantie des risques locatifs ou Villégiature.
Mais, dans tous les cas, les **autres dégradations (autres que le bâtiment) et pour des événements autres que l'incendie et le dégâts des eaux commises par le réservataire restent à sa charge.**

Vous êtes réservataire. Avant de vous décider.

Prendre ou ne pas prendre de contrat spécifique.

1/ Le propriétaire n'a pas opté pour une « renonciation à recours » et laisse à son réservataire la charge de s'assurer. Le vacancier peut être assuré par le contrat multirisques habitation de sa résidence principale, au titre de la garantie responsabilité civile villégiature (séjour/voyage). Il doit vérifier si l'étendue et le montant de la garantie sont suffisants, en tenant compte de la valeur de la maison ou de l'appartement loué.

2/ Le vacancier souscrit une assurance multirisques pour la durée de la location

La garantie villégiature incluse dans les contrats multirisques habitation doit être distinguée de la garantie responsabilité civile villégiature. La garantie villégiature couvre les biens du réservataire hors domicile assuré pendant le séjour et perdus ou endommagés, alors que la garantie responsabilité civile villégiature couvre la responsabilité du réservataire à l'égard du bien loué.

Rappel des fondamentaux de la location saisonnière

Avant de louer	
Vous êtes réservataire	Vous êtes propriétaire Déclarez votre bien pour Paris auprès des autorités ou son équivalent pour les autres localités.
<p><u>La garantie responsabilité civile villégiature</u></p> <p>Interrogez d'abord le propriétaire ou l'agence qui vous a mis en rapport avec lui. Si le propriétaire, ainsi que son assureur ont renoncé à tout recours contre vous, cela vous dispense d'assurer vos risques locatifs. En revanche, n'oubliez pas de vérifier que votre contrat d'assurance multirisque habitation couvre bien votre responsabilité à l'égard des tiers.</p> <p>Dans le cas contraire, vérifiez le montant et l'étendue de la garantie responsabilité civile villégiature incluse dans votre contrat multirisques habitation.</p> <p>Si nécessaire, demandez une extension de garantie. (Les anglo saxons ne connaissent pas cette garantie)</p> <p>Ou prenez une garantie prévoyant en plus, les risques d'annulation, interruption, et responsabilité civile Villégiature. Valable pour tous les réservataires, français ou non)</p> <p><u>La garantie de vos effets personnels</u></p> <p>Rien n'est prévu pour garantir vos effets personnels par le propriétaire</p> <p><u>Conseil</u> : Soit prenez une garantie voyage avec effets personnels, soit souscrivez des contrats Tous Risques Bijoux ou Tous risques Informatique si vous avez hors domicile des objets de valeur.</p>	<p><u>Vous pensez ne pas avoir besoin d'assurance personnelle ; ceci n'est pas vrai :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- L'assurance du réservataire ne comprend pas l'assurance de Responsabilité Civile Non Occupant.- Le propriétaire est responsable des dommages corporels, matériels et immatériels subis par les réservataires (installation électrique défectueuse, chute d'éléments fixés au bâtiment)- En l'absence d'assurance de l'immeuble, vous risquez de perdre votre capital. <p>Indiquez à votre assureur que vous envisagez la location saisonnière de votre bien.</p> <p>Vérifiez que votre garantie de responsabilité civile propriétaire joue bien à l'égard des réservataires, notamment en cas de dommages corporels. Faites éventuellement ajouter la garantie "recours des réservataires contre le propriétaire". Elle jouera si un défaut d'entretien du bâtiment est à l'origine de dommages causés au réservataire par un incendie ou un dégât des eaux.</p> <p>Demandez</p> <ul style="list-style-type: none">• soit à votre assureur une assurance "pour le compte de qui il appartiendra" ou faites ajouter (si ce n'est déjà fait) la clause "abandon de recours" ;• soit au réservataire d'assurer ses risques locatifs (responsabilité du réservataire vis-à-vis du propriétaire) et le recours des voisins (responsabilité du réservataire à l'égard des voisins).

Pendant le séjour : l'état des lieux, que vous soyez réservataire ou propriétaire	
A l'arrivée	Au moment du départ
<p>Un état des lieux et un inventaire des objets mis à disposition est généralement demandé. A cette occasion, toutes les anomalies constatées par le réservataire sont notées.</p>	<p>Le propriétaire ou l'agence de location contrôlent à nouveau l'état des lieux et l'inventaire en présence du réservataire. Ils notent les détériorations et les objets manquants afin d'être remboursés par le réservataire. Si ce dernier a réglé les dégâts, il peut demander au propriétaire ou à l'agence de location un reçu par lequel le propriétaire reconnaîtra être définitivement indemnisé.</p>

En cas de survenance d'un événement tel qu'incendie, dégâts des eaux, dommage accidentel	
Vous êtes réservataire	Vous êtes propriétaire
<p>Prévenez immédiatement, de préférence par lettre recommandée, le propriétaire ou l'agence de location, et votre propre assureur, en particulier si le propriétaire n'a pas renoncé à recours.</p> <p>Vous êtes blessé et la responsabilité du propriétaire pourrait être mise en cause, par exemple, du fait d'un défaut d'entretien des locaux, recueillez si possible des témoignages sur les circonstances de l'accident. Demandez à la gendarmerie ou au commissariat de police d'établir un constat.</p>	<p>Déclarez immédiatement ce sinistre à votre assureur. Faites procéder à une expertise avant la fin des vacances.</p> <p>Si vous ne parvenez pas à l'obtenir rapidement, rédigez avec le réservataire un état des lieux qui mentionne les dégâts ; à défaut, faites établir un constat d'huissier.</p>

Synthèse des garanties pour le propriétaire ou co-propriétaire

Le propriétaire ou co-propriétaire d'un bien destiné à être loué meublé				
Location saisonnière de moins de 3 mois	Protection de son patrimoine financier	Protection de son patrimoine physique et de ses responsabilités	Protection des réservataires	Le conseil
	Attention au choix des termes dans le contrat de location, arrhes ou acomptes.	Avoir informé son assureur de la mise en location de son bien, car celui-ci peut considérer qu'il s'agit d'un risque aggravant. Demander au réservataire une attestation d'assurance villégiature ou lui faire souscrire une garantie		Faire souscrire ou souscrire une garantie de type annulation/ multirisques vacances en prenant soin de la territorialité du bien loué

Synthèse des garanties pour le réservataire

Le réservataire d'un bien loué meublé			
Location saisonnière de moins de 3 mois	Protection de son patrimoine financier	Protection de son patrimoine physique et de ses responsabilités	Le conseil
	Le contrat de location, précise la nature des sommes versées par avance. Selon qu'il s'agisse d'arrhes ou acomptes, les engagements ne sont pas les mêmes. Indépendamment des sommes engagées pour la location, il est présumé responsable des dommages subis par le bien loué.	<u>Pour les français</u> Vérifiez que votre contrat Multirisques Habitation de votre résidence principale a bien une garantie villégiature et que celle-ci est valable pour la territorialité du bien loué. <u>Pour les étrangers</u> Souscrire 1 contrat spécifique	Si vous passez par un professionnel de la location saisonnière (agence immobilière ou agence de voyage) celui-ci connaît le bien. Si vous passez par une plateforme de réservation entre particuliers, prenez en plus des garanties annulation, des garanties d'assurance de non-conformité du bien loué et de transactions frauduleuses.