

Quelques conseils avant de louer:

Meublés classés tourisme :

Ces meublés sont classés en fonction de leur confort, leur surface habitable, leur capacité d'hébergement de 1 à 5 étoiles et sont inscrits sur une liste établie par le Comité Départemental de Tourisme. En contrepartie des avantages fiscaux que lui apporte ce classement, le loueur s'engage à louer à l'unité semaine et s'expose à voir son meublé radié de la liste s'il a fourni des renseignements inexacts lors de sa déclaration à la Commission.

Le classement est valable 5 ans.

LA RESERVATION

Au moment de signer le contrat, vous devez être en possession du maximum de renseignements sur le logement, sa situation et son prix, et ceci par écrit.

Il peut aussi se présenter sous forme d'imprimé établi en deux exemplaires dont l'un revêtu de la signature du loueur restera en possession du locataire.

Quelle que soit sa forme, le contrat doit préciser :

***La situation précise de la location**

***La durée de la location**

Dates et heures d'arrivée et de départ.

***Le prix**

Le montant des locations est libre et résulte de la seule négociation entre le loueur et le locataire.

***Les Charges**

Elles sont souvent comprises dans le prix de la location mais elles peuvent être fixées de façon distincte, soit forfaitairement et donc définitivement, soit sous forme d'une avance sur les consommations (électricité, téléphone...), qui donnera lieu à une régulation en fin de séjour.

***La caution ou dépôt de garantie**

Son montant n'est pas réglementé. En règle générale, la perception d'une caution ou d'un dépôt de garantie ne pouvant excéder la moitié du montant du loyer, remboursable le jour du départ ou dans les 15 jours suivant la fin de la location.

Elle est demandée à l'arrivée, et ce, pour répondre à des dégâts éventuels causés dans la location.

***Les arrhes ou acomptes**

La somme d'argent qui vous sera demandée au moment de la réservation pourra s'analyser en arrhes ou en acomptes et cette distinction aura une conséquence en cas de résiliation du contrat (voir : Annulation de la réservation).

Les versements faits directement au propriétaire sont librement débattus, quant au moment et au montant du paiement. Il est cependant conseillé de ne pas verser plus de 25% du prix de la location.

Le locataire a versé des arrhes

Lorsque le contrat stipule que le versement constitue des arrhes, ceux-ci confèrent à chacune des parties une faculté de dédit. Si le contrat est rompu par le locataire, celui-ci perd ce qu'il a versé. Si c'est le loueur qui se désiste, il doit en restituer le double (article 1590 du code civil).

Un acompte été versé sur le prix de la location

Cet acompte rend l'engagement définitif et celui qui se dédit devra indemniser l'autre du préjudice que lui occasionne la résiliation.

Le locataire pourra donc être tenu de payer la totalité du prix de la location si le logement n'a pu être reloué, ou une partie de prix en cas de relocation partielle. Il ne peut en être dispensé que s'il a été contraint de résilier par force majeure. Mais il faut savoir qu'il est très rare qu'un événement soit ainsi qualifié : la jurisprudence exige, en effet, qu'il soit non seulement imprévisible, insurmontable, mais également extérieur : ce n'est pas le cas du décès ou de la maladie.

De même, si c'est le loueur qui ne donne pas suite à la réservation, il devra indemniser le locataire du préjudice moral (vacances gâchées) ou financier (frais supplémentaires d'hébergement) qui en résulterait.

Si rien n'est prévu dans le contrat, c'est le juge qui, recherchant la commune intention des parties, décide s'il s'agit d'arrhes ou d'acompte.

LE CONTRAT

Il peut résulter d'un simple échange de correspondance si l'accord des deux parties sur les conditions de la location est sans ambiguïté (gardez un double de vos propres courriers). Avant de signer, vous aurez besoin de vérifier tous les termes et de demander la suppression des clauses abusives : celles par exemple qui visent à restreindre vos droits ou à couvrir les fautes éventuelles du loueur. La rémunération de l'intermédiaire qui s'entend toujours taxes comprises, couvre toutes les prestations concourant normalement à la réalisation de l'opération, notamment la préparation du descriptif relatif à l'état des lieux, Un bref rappel des droits et obligations du locataire et du loueur n'est peut être pas inutile.

Les obligations du locataire

Il doit se conduire en " bon père de famille ", c'est à dire s'abstenir de tout tapage ou bruit excessif et prendre soin du logement et du mobilier qui lui ont été confiés. Il répond des dégradations qui surviennent pendant la location sauf si elles résultent d'une usure normale ou d'un vice de l'équipement. Il doit vérifier qu'il est bien assuré contre les risques dont il est présumé responsable (incendie, dégâts des eaux...) soit par le contrat de sa résidence principale, si celui-ci comporte une extension " villégiature " (il sera alors prudent de vérifier auprès de l'assureur l'étendue et le montant de la garantie) soit par un contrat spécifique. La souscription d'une assurance par le propriétaire ne dispense pas le locataire de se garantir, car, à moins que cette assurance ne comporte un " abandon de recours ", la compagnie se retournerait contre le locataire en cas d'incendie.

Les obligations du bailleur

Outre qu'il doit délivrer le logement conforme à la description qui en a été faite et exempt de vices (voir : L'entrée dans les lieux), il doit maintenir le logement en état de servir normalement et donc de réparer ou remplacer ce qui ne fonctionne pas ou mal.

LA DESCRIPTION DES LIEUX

Les loueurs doivent remettre à l'éventuel preneur le contrat de location accompagné d'un état descriptif des lieux avec indication du prix licite. Cet état descriptif qui se présente sous la forme d'un questionnaire à remplir par le loueur, indique le nombre et l'importance des pièces, les différents éléments ménagers et de confort existants, la situation de l'immeuble dans la localité, etc. Il est conseillé aux personnes qui louent d'exiger dans tous les cas la remise d'un état descriptif des lieux dûment rempli et signé par le loueur. Ce descriptif ne répond sans doute pas à toutes les questions que vous vous posez : faites-le compléter en demandant par écrit tous les renseignements qui pourraient vous être utiles : inventaire complet du matériel de cuisine, proximité des commerces, moyens de transport collectif... et si vous avez des exigences particulières tenant à un handicap, à votre âge, ou à celui de vos enfants, n'hésitez pas à le faire savoir au loueur en lui demandant s'il existe des obstacles à leur satisfaction : escalier, impossibilité de stationner à proximité, terrain en bordure d'une voie à grande circulation.

Au stade de la réservation, vérifiez également les conditions d'assurance du logement (voir : Obligations du locataire).

L'ENTREE DANS LES LIEUX

L'état des lieux et l'inventaire

Dès votre arrivée, faites établir en votre présence et par écrit un état des lieux en prenant soin d'y faire figurer tous les objets manquants ou détériorés ainsi que l'état des équipements et le relevé des compteurs. Un inventaire des objets mis à votre disposition est souvent pré-établi, vérifiez qu'il correspond à la réalité.

La mauvaise surprise

En arrivant dans le local que vous avez loué, vous constatez que celui-ci ne correspond pas à ce que vous attendiez.

Votre déception peut résulter du fait que :

- le loueur vous a fourni des renseignements manifestement inexacts sur la situation du logement, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou l'ameublement.

Il convient alors de porter plainte auprès du Procureur de la République du Tribunal de grande instance du lieu de la résidence ou du domicile du bailleur. En effet, le décret du 14 février 1967 punit de peines d'amendes de tels agissements, que le loueur soit un professionnel ou non. Par ailleurs, refusez de payer le solde du prix de la location et exigez au minimum le remboursement du versement effectué au moment de la réservation. En tout état de cause, dans une telle situation, il est conseillé de ne pas prendre possession du local ou de l'occuper le moins longtemps possible (une nuit par exemple) et d'en faire constater l'état par un huissier. La location présente des vices qui ne vous ont pas été signalés et qui empêchent l'usage normal et paisible de la location. Par exemple : proximité d'un aéroport, présence d'un chantier occasionnant du bruit et de fréquentes coupures d'eau, installation électrique dangereuse...

En vertu de l'article 1721 du Code Civil, le loueur doit garantir le logement exempt de ces vices, qu'il en ait eu connaissance ou non, ou d'indemniser le locataire du préjudice qu'il lui cause. Dans une telle situation, et comme dans le cas précédent, faites établir un constat des lieux par huissier, refusez de payer le solde de la location et exigez au minimum le

remboursement des sommes versées à l'avance, ou, si vous décidez malgré tout d'occuper le logement, demandez une diminution du prix convenu.

Si le logement est classé " tourisme " saisissez dans les huit jours le Comité Départemental de Tourisme ,22 ter rue Jean Jacques Monaix.64000 PAU, par lettre recommandée avec accusé de réception, il pourra effectuer une visite de contrôle et proposer un arrangement amiable.

EN FIN DE SEJOUR

L'état des lieux

Plusieurs jours avant la fin du séjour, prévenez le loueur ou son représentant du jour et de l'heure de votre départ afin qu'il puisse procéder à un état des lieux et du mobilier en votre présence.

Veillez à ce que ce constat soit aussi précis que possible et qu'il ne permette pas de vous imputer des dégradations qui résulteraient d'un usage normal, ou encore de vous facturer des frais de ménage si vous rendez le logement nettoyé.

Si aucun inventaire n'a été fait au départ, il appartiendra au loueur d'apporter la preuve de la quantité et de la nature des objets qui se trouvaient dans le logement.

Et n'oubliez pas de relever les compteurs si votre contrat prévoit une facturation séparée de vos consommations.

La taxe de séjour

Depuis 1919, les stations classées, puis les stations touristiques et thermales ont la possibilité d'instaurer une taxe de séjour, afin de leur permettre de demander aux touristes une participation au financement et à l'entretien d'équipements qui ne sont pas justifiés par les seuls besoins de la population permanente. C'est le cas de BIARRITZ depuis de nombreuses années où les personnes qui séjournent dans les hôtels, les villas et meublés, les terrains de camping ainsi que les centres familiaux de vacances, sont assujetties à cette taxe. Celle-ci doit être perçue par l'intermédiaire des logeurs, hôteliers et propriétaires et reversée par eux auprès des services municipaux.

En ce qui concerne plus particulièrement les locations de meublés, le montant de cette taxe est de 0.50€ par nuitée/par personne à partir de 12 ans.

L'ANNULATION DE LA RESERVATION

Il peut arriver qu'à la suite d'imprévis (maladie, accident...) vous soyez obligé de renoncer à vos vacances et par suite d'annuler la location. A l'inverse, il arrive que la résiliation vienne du loueur.

Que deviennent alors les engagements pris ?

Pas de difficulté si le contrat envisage expressément les conséquences de la résiliation. Mais ces conséquences sont souvent prévues différemment selon que la résiliation vient du locataire ou du loueur : paiement de la totalité de la location dans le premier cas, remboursement pur et simple des arrhes dans le second ! il convient d'analyser le contrat et c'est ainsi qu'intervient la distinction entre arrhes et acomptes (voir rubrique "réservation "différence entre arrhes et acomptes).

Le solde des comptes

Si à l'issue de cette visite, il ressort que vous ne devez aucune somme, demandez un " solde de tout compte " ainsi que la restitution immédiate du dépôt de garantie. A l'inverse, s'il reste des comptes à régler lors de votre départ (réparations, charges) ce dépôt pourra ne vous parvenir qu'ultérieurement mais dans un délai raisonnable, c'est à dire au plus tard dans les trois mois. Exigez des justificatifs des frais qui vous seraient imputés.

RECOURS

A tous les stades de la location, des litiges peuvent survenir, certains d'ordre pénal (commission abusive, renseignements manifestement inexacts), d'autres d'ordre civil (résiliation, vices du logement, caution non remboursée).

Les conflits d'ordre civil relèvent de la compétence du Tribunal d'instance du lieu de la location.

Mais avant d'entreprendre une action judiciaire (ou avant d'y renoncer, compte tenu de la distance à parcourir), n'hésitez pas à saisir une association de consommateurs locale :

Service de Répression des Fraudes et du Consommateur

Le Capitole - 3 avenue Armand Toulet - 64600 Anglet

Tél. 05 59 58 32 80 - Fax : 05 59 58 20 25.

N'hésitez pas à nous faire part de vos remarques, elles peuvent nous permettre d'améliorer l'accueil de notre station d'une année sur l'autre et la qualité des offres proposées.