

A travers cette rubrique, nous abordons le domaine de la plaisance à travers l'œil du juridique. C'est Henri Jeannin, avocat au barreau de Paris, qui nous parle ce mois-ci du cas de la location entre particuliers. Mais à un détail près : le bateau reste à quai.

Le cas particulier de la location de bateaux à quai

« Louer à quai est paraît-il une alternative intéressante pour les particuliers, comme cela peut se faire pour des appartements. La loi nous autorise-t-elle à le faire et si oui, dans quelles conditions ? Et quelles sont les précautions à prendre en matière de location de bateaux en stationnement à titre d'hôtel ou comme lieu de réception ? »

Pierre Aymard, Hyères (83)

A l'instar des locations d'appartements sur des plateformes collaboratives de la toile qui s'est beaucoup développée depuis une dizaine d'années, l'hébergement pour un ou plusieurs jours sur de grands voiliers ou des yachts à quai se répand dans les ports de plaisance. Pour le propriétaire d'un navire, elle est parfois une aubaine et peut être assez lucrative même si elle est

pratiquée à titre accessoire. Cette nouvelle activité locative suscite cependant des interrogations, des controverses et parfois une franche hostilité de la part des mairies ou des capitaineries.

Sur un plan réglementaire, elle est assez difficile à classer. On pourrait l'assimiler à une location de résidence secondaire de tourisme (c'est-à-dire une sorte de contrat de meublé touristique) qui, par son caractère saisonnier, n'est pas soumise au droit de l'urbanisme et des baux d'habitation, à ses normes très strictes et à ses règles d'ordre public par exemple en matière de surface habitable (loi SRU et loi ALUR).

Le rattachement de ce type de location à la réglementation du Code du Tourisme sur les résidences secondaires n'est cependant pas certain (comme pour les mobil-homes). Est-il en effet nécessaire

de déclarer la location de ce « meublé » à la mairie du Port comme le prévoit l'article L 321-1-1 du Code du Tourisme ? On peut en douter pour le moment. En pratique, il est peu probable que des plaisanciers qui donnent à bail leur navire prennent l'initiative d'enregistrer leur activité à la Mairie. Le risque pénal serait d'ailleurs faible, puisqu'en matière de location dans les grandes villes, l'absence d'enregistrement auprès de la mairie est sanctionnée par une simple contravention de 3^e classe d'un montant de 150 € qui n'est guère dissuasif...

Une catégorie fiscale assez avantageuse

Fiscalement, le classement en « meublé de tourisme » est assez avantageux puisqu'il permet d'obtenir un abattement forfaitaire de 71% sur les revenus de la location et une exonération de la taxe d'habitation et de la TVA. Ce type de revenus est déclaré sous le régime des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) même si la perception des loyers n'a qu'un caractère d'accessoire. Cet assujettissement à un régime juridique spécifique demeure bien théorique, particulièrement dans le cas où le plaisancier ne passe pas par une plateforme internet. On devine que si un contrat de location par écrit est bien passé, le paiement du loyer sera souvent fait en liquide et échappera donc à l'œil du fisc.



HENRI JEANNIN est avocat au barreau de Paris. Il est également membre correspondant de la Fédération des industries nautiques (FIN) et

membre de l'Association française de droit maritime (AFDM). Il possède plus de 25 ans de pratique professionnelle principalement en droit de la plaisance, droit maritime et fluvial, droit des transports et droit des assurances.

Contact : Henri Jeannin - 7, rue Saint-Lazare 75009 PARIS.
Tél. : 01 43 12 39 50 -
Mail : HJ@jeannin-avocats.fr -
Site : www.jeannin-avocats.fr



La location entre particuliers peut se révéler lucrative pour le propriétaire.

La location d'un bateau à quai pour quelques journées sans navigation n'occasionne de soucis au propriétaire que lorsque des locataires indécents causent des détériorations significatives ou provoquent un sinistre important. Dans le cas de dégâts minimes, c'est le contrat de location qui fait foi et les règles du bail sont applicables. Le propriétaire pourra retenir le dépôt de garantie s'il n'obtient pas le remboursement des « avaries » et l'affaire a des chances de se terminer ensuite devant un tribunal d'instance ou de grande instance selon les montants en jeu. En revanche, comme on peut l'imaginer, à l'occasion d'une fête à bord, des locataires éméchés sont susceptibles de déclencher un in-



condie, d'engendrer une voie d'eau (par l'ouverture d'une vanne d'arrêt), voire d'entraîner un abordage avec un autre bateau (déhalage d'amarres). Les choses pourraient alors se gêner. Le propriétaire, qu'on supposera assuré, risque de se heurter à un refus de garantie de la compagnie, surtout lorsque celle-ci découvrira les circonstances du sinistre après le dépôt du rapport de son expert. On rappellera en effet que si les garanties dommages dans les assurances plaisance couvrent les accidents de façon assez large et non limitative (en donnant comme exemple l'incendie, le naufrage, la collision etc.), la plupart des polices excluent cependant la couverture des risques lorsque le bateau est loué à un tiers. Certaines sont moins précises et restreignent l'étendue de la garantie aux dommages

qui surviennent lorsque le bateau est utilisé à des fins d'agrément. Dans notre hypothèse, l'assureur n'en déduirait pas moins très probablement qu'un tel sinistre n'est pas couvert dans la mesure où le bateau était utilisé à des fins quasi-professionnelles par son propriétaire qui le mettait à disposition à des tiers en vue d'un hébergement ou comme lieu de réception contre monnaie sonnante et trébuchante. Le propriétaire risque donc de s'en mordre les doigts et n'aura qu'un recours contre son client qui pourrait lui-même ne pas disposer d'une assurance multirisques habitation (MRH) le couvrant pour ce genre de risques de responsabilité civile. Une éventuelle indemnisation par son locataire nécessitera alors un âpre et long contentieux dont le résultat comporte toujours un aléa non négligeable.

Des interdictions pour certains ports

Le pire est encore à venir. Si cette fois-ci c'est un locataire qui est victime d'un accident corporel grave à bord du yacht ou du catamaran, les choses peuvent tourner rapidement à la catastrophe. Là encore, la police plaisance du bateau, qui comporte une garantie responsabilité civile, ne pourra pas être mobilisée pour les raisons décrites précédemment (location du bateau à un tiers à des fins autres que l'agrément). Le plaisancier bien conseillé qui a l'espoir de plafonner sa responsabilité en invoquant la limitation légale de responsabilité du propriétaire de navire (articles L 5121-3 et suivants du Code des Transports qui renvoient à la Convention de Londres du 19 novembre 1976 pour le calcul des limitations) risque fort d'avoir une mauvaise surprise. Il n'est pas certain qu'un tribunal ne ferait pas prévaloir le droit du contrat de location sur le particularisme du droit maritime. Dans ce cas, le propriétaire pourrait être condamné sur le fondement de la violation d'une obligation de sécurité générale ou spéciale (même si elle demeure pour un bailleur une simple obligation de moyens), ce qui le contraindrait à indemniser intégralement le préjudice corporel souffert par son locataire ! Et les additions dans ce domaine sont parfois très lourdes si les victimes sont sévèrement touchées. Il convient donc d'être très pru-

dent avant de louer son bateau à des tiers inconnus, même fortunés. Il est préférable d'aller préalablement prendre langue avec son courtier ou son agent d'assurances pour lui réclamer une couverture spécifique, si cette activité nouvelle et certainement très rémunératrice vous tente. Attention cependant à ne pas rêver ! Les ports de plaisance sont conscients des nuisances importantes que l'usage des bateaux à quai par des locataires de passage, de surcroît étrangers au monde de la plaisance, peuvent causer ; sans compter les pollutions dont certains professionnels comme les conchyliculteurs, ostréiculteurs et fermes aquacoles commencent à se plaindre très sérieusement (par suite de l'évacuation beaucoup plus importante des eaux usées et des déchets que suscite une présence humaine importante sur les pontons). Il est fort probable que dans le cadre de leur pouvoir de police, les capitaineries ou les organismes privés ou publics délégataires de la gestion des ports de plaisance interdisent ou réglementent de façon stricte cette nouvelle façon de jouir de la vie portuaire dans les espaces littoraux méditerranéens ou atlantiques qui demeurent très prisés des touristes. Les procès-verbaux de contravention pourraient donc commencer à tomber et surtout, les autorisations d'occupation portuaire (plus familièrement appelées contrats d'anneaux), être résiliées si cette pratique se voyait rapidement interdite par les règlements de police des ports de plaisance ! □



Il faut être très prudent lorsque l'on décide louer à un particulier...