




VADE-MECUM POUR UN CONTRAT DE LOCATION DE SALLE

Un contrat de location, une nécessité...

Un « bon » contrat, un partenaire indispensable !



*Document rédigé par le pôle économique de
DiversiFerm, Accueil Champêtre en Wallonie et réalisé
en collaboration avec le Service d'Etudes et
Informations Techniques de la Fédération Wallonne de
l'Agriculture*

- Un bon contrat est un contrat qui fixe clairement les obligations de chacune des parties
- Il n'existe pas de contrat-type, il y a autant de contrats que de salles louées.
- **MAIS** certaines mentions sont :
 - obligatoires
 - indispensables
 - recommandées

Le contrat : quelques principes et définitions

- Définition
 - « Le contrat est un accord entre 2 ou plusieurs volontés dans le but de produire des effets juridiques, c'ad créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations »

- Contrat de louage des choses (articles 1708 et svts du Code civil)
 - « Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer »

Le contrat : quelques principes et définitions

- Autonomie de la volonté :
 - « Le contenu du contrat est librement déterminé par les parties.
 - LIMITE : les parties ne peuvent déroger à l'ordre public et aux bonnes mœurs ni aux lois impératives. »

- Convention-loi :
 - « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. » (article 1134 c.c.)

Le contrat : quelques principes et définitions

- Au vu de ce qui précède, on retiendra que pour toute location, les mentions (l'ordre importe peu) suivantes sont :
 - Obligatoires :
 - objet de la location
 - la durée
 - le prix
 - Indispensables :
 - l'identité des parties
 - les prestations fournies par les parties
 - les conditions d'annulation
 - la clause de territorialité
 - Recommandées :
 - les assurances
 - les clauses particulières : sécurité, bruit,

Identités des parties

- Bailleur (propriétaire) et preneur (locataire)
 - personne physique : nom, prénom, adresse complète, téléphone, GSM, E-mail, coordonnées bancaires, statut fiscal (non assujetti ou n° TVA)
 - personne morale : nom, type de société, adresse complète, téléphone, GSM, E-mail, coordonnées bancaires, statut fiscal (non assujetti ou n° TVA)
nom et fonction de la personne qui représente valablement la société (gérant, administrateur délégué,...)

Objet du contrat

□ Le bien

- désignation du bien loué : une salle (de réception, de réunion, ...)
- nom et adresse de la salle
- préciser à quoi le preneur aura accès : cuisine, parking, sanitaires, vestiaire, jardin, ...
- vaisselle et/ou mobilier compris ou pas
- capacité de la salle (sécurité!)
- prévoir un inventaire (biens meubles : mobilier, vaisselle, nappes, sono) et un état des lieux (biens immeubles) à annexer

Objet du contrat

- L'utilisation du bien
 - type d'événement organisé
 - nombre de personnes attendues

La durée

- préciser la/les date(s) et heures de début et de fin de location
- idem pour le remise des clés avant et après la location
- état des lieux et inventaires : modalités d'entrée et de sortie à déterminer par les parties

Le prix

- à payer
 - déterminé selon le bien loué et les prestations fournies
 - prévoir les modalités de paiement :
 - versement d'arrhes (! \neq acompte), liquidation du solde
 - chronologie (à la signature, à la remise des clés,...)
- caution (à payer mais récupérable)
 - montant et modalités de paiement
 - que couvre-t-elle? quid si insuffisante ?
 - modalités de récupération après inventaire et états des lieux

Prestations fournies par les parties

- préciser :
 - qui fait / fournit quoi : nettoyage, vaisselle, ...
 - comprises ou non dans le prix de location, et dans ce cas les coûts
- indispensable :
 - pour déterminer le prix global
 - pour éviter toute contestation
 - peuvent faire l'objet de plusieurs sous-rubriques ou être résumées dans un tableau

Prestations fournies par les parties

□ Exemple

Prestations fournies	Preneur	Bailleur	Quantité	Prix unitaire TVAC	Prix total TVAC
Nettoyage salle					
Vaisselle			Cfr inventaire	Cfr inventaire	
Nettoyage vaisselle					
Tables					
Chaises					
Mange-debout					
Nappage					
Matériel de sonorisation					
Matériel de projection					
Contrat brasserie					
Contrat traiteur					
.....					

Prestations fournies par les parties

Interlude fiscal

- Le Système de Caisse Enregistreuse (SCE) est-il pour moi ?
 - La location de salle = activité HORECA mais pas de restauration:
 - si pas de service restauration par le bailleur, pas de SCE
 - si service de restauration par le bailleur, à calculer
- Quel taux de TVA appliquer ?
 - salle sans services :
 - aucune prestation (mobilier, vaisselle, repas) fournie par le bailleur sauf éventuellement nettoyage (! services accessoires) compris dans le prix de location (cas contraire voir ci-dessous)
 - → exemption de la TVA, pas de facture
 - salle avec services :
 - voir tableau

Prestations fournies par les parties

Interlude fiscal

Prestations fournies	Taux de TVA à appliquer
Mobilier, vaisselle, nettoyage	21 %
Fourniture de nourriture (traiteur sans service)	6 %
Fourniture de boissons (sans service)	6 % boissons non alcoolisées 21 % boissons alcoolisées
Fourniture de repas élaboré par le bailleur (restaurateur ou traiteur avec service)	12 % pour la nourriture 21 % pour les boissons Si prix menu boissons comprises sans facture détaillée. Ratio 35/65 applicable Soit 35% du montant de la facture à 21% et 65 % à 12 %
Fourniture de repas élaboré par un traiteur et refacturé par le bailleur	Idem ci-dessus

Assurances

- Le bailleur peut informer le preneur, des assurances qu'il a souscrites et aussi conseiller le preneur, des assurances à souscrire.
- pour le bailleur
 - assurance RC objective en responsabilité civile exploitation
 - assurance RC objective incendie et explosion (obligatoire pour activité HORECA ou événement non-privé)
 - assurance incendie avec abandon de recours
 - assurance intoxication alimentaire si fourniture de repas
- pour le preneur
 - assurance RC Familiale vie privée
 - assurance RC objective « bénévoles » (événement non-privé)
 - assurance pour les biens mobiliers amenés par ses soins

Clauses particulières

- peuvent être rassemblées en un document et faire office de Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I).
 - prévoir alors dans le contrat, une clause où le preneur reconnaît avoir pris connaissance du R.O.I **et** en accepte les termes.
- peuvent figurer dans le contrat (conseillé) et constituer des rubriques bien distinctes.
- portent sur les interdictions et recommandations au preneur.
- ! **Clauses abusives !**
 - Rappel : « Le contenu du contrat est librement déterminé par les parties. LIMITE : les parties ne peuvent déroger à l'ordre public et aux bonnes mœurs ni aux lois impératives. »

Clauses particulières

- Quelques thèmes de clauses particulières à prévoir
 - Bruit : veiller à la quiétude du voisinage, respect du règlement de police, limitation puissance de la sono, pas de pétard, ...
 - Sécurité : ne pas bloquer les sorties de secours, ne pas faire usage de feux d'artifice, ne pas intervenir sur l'installation électrique, prendre connaissance du fonctionnement des extincteurs, ...
 - Hygiène et santé : interdiction de fumer à l'intérieur, pas d'animaux
 - Déchets : tous les détritrus ramassés intérieur et extérieur, faire le tri (poubelles/sacs à disposition), ...
 - Nettoyage : recommandations même si assuré par le bailleur
 - Événement publique : SABAM, droits voisins, police communale, service de sécurité (règlement communal)

Modalités d'annulation

- Il n'y a pas de règle, libre au bailleur de déterminer ses propres modalités. Par exemple :
 - notification écrite obligatoire
 - remboursement/perte des arrhes versés, modulé selon un « calendrier » date d'annulation/date de réservation

Clause de territorialité

- A ne pas oublier! Une petite phrase qui pourrait se révéler fort utile en cas de litige :
 - «Tout litige relevant du présent contrat sera de la compétence exclusive de la juridiction de..... (territoire du bailleur) ».

Et pour terminer...

- Le contrat sera :
 - établi en autant exemplaires que de parties
 - daté et signé par toutes les parties

- Encore quelques mentions utiles :
 - « En cas de preneurs multiples, les dettes et créances sont solidaires et indivisibles entre eux »
 - « Le preneur accepte et s'engage à respecter le Règlement d'Ordre Intérieur qui fait partie intégrante du présent contrat »
 - « Fait en autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu un exemplaire identique et signé »