

Mettre en location saisonnière son appartement (ou sa maison)



Crédits photos : Freepik

La location saisonnière a le vent en poupe depuis le lancement des plateformes de mise en relation entre propriétaire et locataire, tel qu'Airbnb. L'hôtel n'est plus l'unique solution des voyageurs qui voient la location saisonnière comme une opportunité de liberté et de séjourner plus facilement en groupe. Mais, sachez que si vous souhaitez louer votre logement, il y a des règles à respecter. Découvrez-les dans les lignes qui suivent.

Location saisonnière : définition

Une location saisonnière désigne la location d'un logement meublé sur une courte durée, qui s'étend d'une nuit à plusieurs semaines. Plus précisément, l'article D.324-1 du Code de Tourisme décrit ces logements comme « *offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile* ». Si le propriétaire met en location sa résidence principale, par exemple en recourant à la plateforme Airbnb, celle-ci est limitée à 90 jours successifs par client et 120 jours dans l'année. Il n'y a pas de limites s'il s'agit d'une résidence secondaire. Les propriétaires des zones touristiques y ont souvent recours puisque la demande de logements temporaires y est forte. Voici ce que vous pouvez louer sur le marché :

- Les appartements et les studios,
- Les maisons de vacances, villas, chalets ou gîtes ;
- Les mobil-homes ou bungalows dans un camping ;
- Les chambres chez l'habitant ;
- Les hébergements insolites (yourtes, tipis, cabanes, bateaux, etc.).

Le contrat de location touristique est différent de celui pour une location d'habitation sur le long terme. Une réglementation spécifique s'applique, que ce soit pour l'ameublement ou les déclarations administratives obligatoires.

La notion du « meublé de tourisme »

Toujours selon l'article D.324-1 du Code de Tourisme, une location saisonnière doit être équipée de plusieurs éléments. Ces derniers peuvent varier en fonction du type de logement, son emplacement ou les exigences des locataires. Toutefois, il existe une liste générale pour les besoins essentiels du quotidien :

- **Meubles de base** : literie, table à manger et chaises, canapé ou fauteuil, armoire ou commode, etc.
- **Équipement de cuisine** : gazinière, plaque chauffante, réfrigérateur, four micro-ondes, bouilloire, cafetière, accessoires de cuisine, assiettes, tasses, verres, couverts, etc.
- **Équipement de salle de bains** : douche ou baignoire, miroir, serviettes propres, etc.
- **Connexion internet** : la plupart des locations saisonnières prévoient une connexion Wi-Fi gratuite.
- **Climatisation et/ou chauffage** : selon l'emplacement du logement.
- **Télévision.**
- **Nettoyage et entretien** : produits et accessoires de ménage (aspirateur, balai), machine à laver, sèche-linge ou une laverie automatique près du logement.
- **Équipement de loisirs** : jeux de société, livres, magazines, cartes et documentations touristiques.
- **Équipement de sécurité** : détecteurs de fumée, extincteurs d'incendie, trousse de premiers soins, prises électriques.

Même si l'aménagement va dépendre du type du logement et de la localisation de ce dernier, le locataire doit se sentir comme chez lui !

Les obligations du propriétaire

Être propriétaire d'une locataire saisonnière implique plusieurs engagements vis-à-vis de l'administration et des voyageurs.

1) Les devoirs administratifs

- **Déclarer sa location saisonnière auprès de la commune et de la copropriété**

La première étape reste de déclarer la location saisonnière auprès de la mairie de votre ville. Soit en ligne si cette dernière possède le [téléservice](#). Soit en remplissant le formulaire [Cerfa n°14004](#) qu'il faudra envoyer en recommandé avec accusé de réception ou déposer sur place.

En France, tous les meublés de tourisme doivent être déclarés en mairie, sauf si la durée de location ne dépasse pas 120 jours par an et si le logement est la résidence principale du loueur. La déclaration doit être effectuée avant le premier jour de mise à disposition et doit comprendre les informations suivantes : identité du loueur, adresse du logement, période de location, nombre de locataires pouvant être accueillies, prix, etc. Le loueur obtiendra ensuite un numéro d'enregistrement à indiquer sur ses annonces en ligne. En cas de non-respect de cette obligation, le loueur s'expose à une amende qui peut aller jusqu'à 5 000 euros.

L'accord de la copropriété est aussi indispensable. Certaines peuvent inscrire une clause pour interdire ou restreindre la location saisonnière.

- **Déclarer ses revenus de location aux impôts**

Annuellement, un particulier propriétaire devra indiquer le montant des loyers perçus dans la catégorie des revenus fonciers. Une entreprise devra les mentionner dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Selon votre situation personnelle, vous pourriez être soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

- **Taxe de séjour et caution**

La taxe de séjour est payée par la locataire, fixée par nuitée et par personne. Elle est collectée directement par les plateformes de réservation sur internet (Airbnb, Booking, etc.) ou réglée par le locataire à son arrivée ou départ. Dans tous les cas, cette dernière est redistribuée à la commune concernée. Le montant varie selon les zones de l'Hexagone et le type d'hébergement.

La caution n'est pas obligatoire pour une location saisonnière, mais régulièrement demandée pour couvrir les éventuels dégâts. Le montant n'est pas encadré par la loi, mais s'élève en général entre 20 et 30% du prix

de la location. Le dépôt de garantie sera versé au moment de la remise des clés et rendu à la fin du séjour. Le contrat de location doit préciser les conditions de restitution ou dans le cas contraire, de saisi.

- **Fiche individuelle de Police**

C'est un document attestant de l'identité du locataire qui comprend : nom, prénoms, date et lieu de naissance, nationalité, domicile habituel, numéro de téléphone, email et période du séjour. Elle est obligatoire pour les clients étrangers et l'hébergeur doit garder ces informations durant 6 mois afin de les transmettre aux autorités policières en cas de demande.

2) Les devoirs envers les locataires

En plus des obligations envers la commune, la copropriété, l'administration fiscale ou judiciaire, le propriétaire en a aussi vis-à-vis de ses clients.

- **Contrat de location**

Il doit préciser un certain nombre d'éléments comme le type de bien loué (maison, appartement, chalet...), le descriptif intérieur (meuble, électroménager...), la localisation, le montant, la durée, les heures d'arrivée et de départ, les modalités de paiement ou encore les conditions d'annulation. Ce contrat doit être signé par les deux parties. Puisque la majorité des personnes s'engagent sans visite réelle et après avoir lu une annonce en ligne, il doit être conforme aux critères indiqués.

- **Décence du logement**

Pour louer son logement, il faut qu'il respecte certaines conditions d'accueil. En effet, il doit proposer une surface minimale, ne pas présenter de risque pour la sécurité et la santé du locataire, ne pas être infecté de nuisibles ou de parasites, posséder une performance énergétique minimale et mettre à disposition les équipements nécessaires. Il s'agit des éléments indispensables pour la vie quotidienne.

- **Détecteur de fumée**

Son installation est obligatoire en France depuis le 8 mars 2015. Cette mesure de sécurité concerne tous les propriétaires de logements, neufs ou anciens. Ils doivent s'assurer de son entretien afin de prévenir les risques d'incendie.

- **Assurance habitation**

Le propriétaire n'a pas l'obligation de souscrire une assurance habitation pour une location saisonnière, mais c'est souvent une nécessité. En effet, elle couvrira les éventuels dommages causés par les locataires.

Désormais, vous avez toutes les clés en main pour que votre location saisonnière se passe au mieux. C'est le moment de passer à l'action !