

Le bail de résidence secondaire

## Description

Le bail de résidence secondaire fonctionne autrement qu'un bail de résidence principale. Un logement secondaire peut être :

- Une maison de vacances ;
- Un investissement locatif ;
- Un logement vacant.

**Flash actu** : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

## Qu'est-ce qui est considéré comme résidence secondaire ?

Un bail de résidence secondaire permet d'encadrer la relation entre le bailleur et le locataire d'une résidence secondaire. Pour comprendre ce qu'est ce contrat, il faut d'abord définir ce qu'est la résidence secondaire.

### Résidence secondaire : définition

Selon la définition fiscale, une résidence secondaire est tout bien immobilier qui ne constitue pas une résidence principale. Il est important de préciser qu'une personne ne peut avoir qu'une seule résidence principale en tant que locataire ou propriétaire.

La résidence secondaire désigne également un logement qu'une personne n'habite pas, ou occupe de manière temporaire (moins de 8 mois par an). Il peut s'agir d'une maison de vacances, de logements vacants ou d'investissements locatifs. Le bien peut être un appartement, une maison, un mobil-home ou tout autre type de logement.

**À noter** : Si une location meublée n'est pas utilisée comme résidence principale, elle est considérée comme une résidence secondaire.

Une résidence principale est un logement dans lequel une personne vit pendant plus

de 8 mois par an. Les autres biens sont donc considérés comme secondaires. La résidence peut être un bien en location ou une propriété.

## **Bail de résidence secondaire : les effets**

Un bail de résidence secondaire est un contrat d'habitation qui encadre les modalités de la location d'un bien secondaire (nue ou meublée). Les termes du contrat sont librement définis entre le propriétaire de la résidence secondaire et le locataire : loyer, la durée de préavis, le délai de location... En effet, la loi sur les loyers pour les contrats de résidence principale ne s'applique pas aux contrats de location à usage de résidence secondaire. Le bail est régi par les dispositions du Code civil (articles 1708 et suivants).

## **Comment fonctionne un bail de résidence secondaire ?**

Le fonctionnement d'un bail de résidence secondaire dépend du type de location : saisonnière ou longue durée. Comme ce contrat est moins encadré que pour une résidence principale, il faut savoir définir correctement les termes du contrat, et également connaître les règles applicables à ce type de bien.

## **Le bail de résidence secondaire pour une location saisonnière**

Le choix de la [durée du bail de location](#) d'une résidence secondaire est libre. Il est possible de louer son bien pour une courte durée. Le bail de résidence secondaire pour une location saisonnière doit être établi selon les règles en vigueur, notamment les dispositions de la loi Alur.

## **Les caractéristiques d'une location saisonnière**

La durée d'un [contrat de location saisonnière](#) doit être inférieure à 3 mois, et être en rapport avec une saison touristique. Le bail de résidence secondaire doit alors suivre quelques règles :

- La location s'adresse à la clientèle de passage ;
- La location doit être conclue de date à date ;
- La location doit être fixée sur une courte durée n'excédant pas 3 mois ;
- Le bail ne doit pas permettre la reconduction tacite au terme du contrat ;
- Le logement loué ne peut pas être la résidence principale du locataire ;

- Le logement doit être remis en état après chaque départ ;
- L'accueil des nouveaux locataires doit se faire physiquement.

## La rédaction du bail de résidence secondaire pour une location saisonnière

La rédaction du bail de résidence secondaire se fait librement entre les deux parties. Le contrat doit tout de même respecter les [lois de la location saisonnière](#) et contenir les informations essentielles comme :

- La mention "bail à titre de résidence secondaire" ;
- L'identité des deux parties ;
- La description des locaux loués et les équipements présents ;
- La date de prise à effet et la [durée maximale du contrat de la location saisonnière](#) (ne doit pas dépasser 3 mois) ;
- Les modalités de prise de congé ;
- Le loyer et les charges ;
- Le dépôt de garantie ;
- Les clauses nécessaires : [clause résolutoire](#), clause de solidarité... ;
- La liste des documents en annexes : [états des lieux](#), l'annexe régionale relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, le certificat de PEB...

**À noter** : Le bail de résidence secondaire doit être enregistré après sa signature. Avant de signer le contrat, il est conseillé de faire un état des lieux.

## Bail de résidence secondaire pour une location saisonnière : l'état des lieux

Faire l'état des lieux à l'entrée et lors de la sortie est nécessaire avant de louer une résidence secondaire sur une durée déterminée en location saisonnière. En effet, cela permet d'apprécier la qualité du logement avant l'entrée en location, ainsi que sa conformité. Le Code civil prévoit plus précisément que le locataire doit rendre le logement en état. Les états des lieux attesteront ainsi du fait que les éventuelles dégradations ne sont pas dues à la vétusté.

## Le bail de résidence secondaire pour une location longue durée

La location d'une résidence secondaire peut se faire sur une durée indéterminée, ou sur une année, dans le cadre d'une location de longue durée. La rédaction du contrat de location se fait librement entre le bailleur et le locataire. Toutefois, il est important d'indiquer dans le contrat certaines informations importantes et de réaliser quelques démarches.

## La rédaction du bail de résidence secondaire de location longue durée

Le bail de résidence secondaire pour une location de longue durée doit stipuler :

- Le type de location : nue ou meublée ;
- La description du logement et de ses équipements ;
- La durée de la location (à fixer librement) ;
- Les modalités de résiliation et d'indemnisation ;
- La garantie locative ;
- Le loyer convenu entre les deux parties et les charges ;
- La date de prise à effet du bail ;
- Les clauses.

## Les démarches à faire pour la location longue durée d'une résidence secondaire

Bien que la location longue durée d'une résidence secondaire ne soit pas aussi réglementée que pour une résidence principale, il est conseillé de réaliser quelques démarches. Le locataire doit souscrire à une assurance selon le minimum imposé par la responsabilité civile. Pour assurer la résidence, il est recommandé d'opter pour une formule multirisque habitation. Il s'avère d'ailleurs important d'effectuer l'état des lieux avec le propriétaire avant de signer le bail. Cette procédure permet de se prémunir des potentiels litiges ultérieurs à la remise des clés. Le bailleur peut, pour sa part, demander une [garantie de paiement de loyer pour prévenir les impayés](#).

## Bail de résidence secondaire : ce que dit la loi Alur

La loi Alur vient encadrer la location de résidence de secondaire. Les dispositions concernent quelques points à retenir.

## La définition de résidence secondaire selon la loi Alur

Selon la loi Alur, un logement occupé à moins de 8 mois par an peut être considéré comme une résidence secondaire.

## La définition de la location saisonnière selon la loi Alur

La loi Alur définit la location saisonnière comme suit :

« Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ».

## Les obligations du propriétaire pour faire louer une résidence secondaire

La loi Alur prévoit les obligations du propriétaire voulant faire louer sa résidence secondaire. Les dispositions concernent deux points.

### La déclaration de location saisonnière d'une résidence secondaire

Le propriétaire de la résidence secondaire doit également effectuer une déclaration de location saisonnière au préalable auprès de la mairie. Le choix de la disposition à appliquer dépend de la commune ou de la EPCI. Le formulaire de déclaration est disponible sur le site du Service public.

**À noter :** Dans les communes qui ont mis en place le numéro d'enregistrement prévu par le décret Airbnb, l'enregistrement suffit.

### autorisation de changement d'usage du logement

La loi Alur prévoit des dispositions en ce qui concerne la mise en **location d'une résidence secondaire**. Pour louer ce type de bien, le propriétaire doit obtenir une autorisation notifiant le changement d'usage du logement. La demande doit être effectuée auprès de la municipalité, ou du regroupement de communes (EPCI), pour obtenir l'un de ces documents :

- Une autorisation de changement d'usage du logement avec compensation ;
- Une autorisation de changement d'usage du logement sans compensation ;
- Une autorisation de changement temporaire.

Cette mesure concerne les logements situés dans :

- Une commune de plus de 200 000 habitants ;
- Les communes de plus de 50 000 habitants, comportant des zones dites “tendues” ;
- Une commune située dans l’un des départements de la couronne parisienne : le Val-de-Marne, la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine.

## Fiscalité de la location de résidence secondaire

La fiscalité d’une résidence secondaire est plus lourde que celle d’une résidence principale. Ce type de bien immobilier est imposé sur les plus-values immobilières en cas de cession, et ne permet pas :

- De bénéficier d’un crédit d’impôt lors des travaux d’équipement ;
- D’obtenir un abattement lors du calcul de l’ISF ;
- De profiter d’un abattement en matière de droits de succession.

## L’imposition des plus-values en cas de cession

L’imposition des plus-values réalisées en cas de cession de résidence secondaire se fait comme suit :

- Si le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €, le propriétaire est exonéré de la taxe sur les plus-values ;
- Abattement progressif en fonction du temps de détention à la hauteur de 6% pour chaque année (entre 5 ans de détention et 21 ans), puis 4% à partir de la 22<sup>e</sup> année de détention ;
- Abattement progressif sur les prélèvements sociaux pour une exonération totale au bout de 30 ans.

Pour calculer le montant de la taxe sur la plus-value réalisée, il faut définir le montant de la plus-value et le nombre d’années de détention du logement.

## La taxe d’habitation pour une résidence secondaire

La résidence secondaire est imposable aux impôts locaux chaque année. Le propriétaire doit s’acquitter de la taxe d’habitation dès l’année d’acquisition du bien, le 1<sup>er</sup> janvier.

**À noter** : Aucune exonération n’est possible.

De plus, le propriétaire est redevable de la taxe foncière. Ce régime fiscal ne s'applique cependant pas si la personne est âgée et bénéficie de faibles revenus. D'un autre côté, l'imposition sur la redevance télévision ne s'applique plus à la résidence secondaire si elle concerne déjà la résidence principale.

## Comment résilier le bail d'une location secondaire ?

La résiliation d'un bail d'une location secondaire se fait, en principe, en fonction des clauses mentionnées dans le contrat. Les règles applicables sont plus souples que pour une résidence principale.

### Résiliation du bail d'une location secondaire par le locataire

Le locataire peut quitter le logement en respectant les modalités prévues dans le bail de résidence secondaire. En principe, il peut donner congé à tout moment, sans devoir justifier sa décision. Pour cela, le locataire est tenu d'envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour ce qui est du [délai de préavis dans le cas d'un bail de location non meublée](#), il faut se référer à ce qui est convenu dans le bail de location secondaire. De manière générale, la durée est fixée à trois mois. Elle peut être réduite à un mois en cas de perte d'emploi ou de mutation.

**À noter** : Le locataire doit s'acquitter du loyer pendant la durée de préavis dans le bail de résidence secondaire.

### Résiliation du bail d'une location secondaire par le propriétaire

La résiliation du bail d'une location secondaire par le propriétaire doit se faire à l'échéance du bail. Celui-ci est tenu de respecter un préavis de trois mois, mais n'est pas dans l'obligation de motiver sa décision. La résiliation doit être formalisée par lettre recommandée avec accusé de réception, en signifiant la non-reconduction.

Selon la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 21 mars 2007 (n°06.11.843), les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 concernant le congé ne s'appliquent pas à un local à usage d'habitation que le locataire occupait à titre de résidence secondaire lors de la délivrance du congé. Pour faire simple, le congé émis par le bailleur était valable, car le preneur a cessé d'affecter l'habitation comme résidence principale quand le congé a été délivré par le bailleur.

Dans le cas d'une location meublée, le bailleur doit justifier le motif de résiliation du bail.

Quel que soit l'initiateur de la résiliation du bail d'une location secondaire, il est conseillé de faire un état des lieux avant la sortie.

## **Modèle de bail (contrat de location) de résidence secondaire**

### **Bail de résidence secondaire vide**

[Bail de résidence secondaire vide – Modèle Word gratuit](#)

Les modèles de bail de résidence secondaire vide vont faciliter la rédaction des contrats pour une location vide ou meublée.

### **Bail de résidence secondaire meublé**

[Bail de résidence secondaire meublée – Modèle Word gratuit](#)

**À noter** : Il est aussi possible de [créer son bail de location meublée](#) ou nue sur LegalPlace, prestataire en ligne qui propose des documents juridiques variés et de qualité.