

Quelle est la durée maximale d'une location saisonnière

## Description

La durée maximale d'une [location saisonnière](#), ou location courte durée, est encadrée par la loi. Conformément à la [loi Hoguet du 2 Janvier 1970](#), réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, la durée d'une location saisonnière ne peut excéder 90 jours.

En effet, face à l'expansion des locations à courte durée durant les vacances et les saisons touristiques notamment, de [nouvelles réglementations](#) sont apparues afin de limiter les abus.

**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 !

[Modèle de contrat de location saisonnière](#)

## Quelle est la durée maximale fixée pour une location saisonnière ?

Comme son nom l'indique, la location saisonnière ne peut durer que le temps d'une saison.

### Le principe de location le temps d'une saison

La location saisonnière est la mise à disposition à **titre onéreux** d'un local meublé, servant à l'habitation d'une personne **n'y élisant pas domicile**, et pour une durée déterminée. Le bail saisonnier dure le temps d'une saison. Il concerne une **période d'activité déterminée** pendant **une partie de l'année**. En effet, la notion de saison est variable **en fonction de l'activité** en cause et de la région où elle se pratique. Dans son article premier, la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (loi Hoguet), précise qu'une **location saisonnière** est celle d'un immeuble conclue pour une *durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs* (et de 120 jours par année).

Dans certaines régions où l'activité touristique peut avoir lieu aussi bien l'été que l'hiver, la limite des 120 jours peut être doublée.

Il ne s'agit donc pas d'une **définition généralisable**. En effet, selon un arrêt de la 3ème chambre civile de la cour de cassation datant du 22 juillet 1987 (n° 86-12.858), selon l'activité en cause, **la saison peut être brève ou longue**. Très fréquemment, le bailleur met à disposition sa résidence principale ou sa [résidence secondaire](#) à des voyageurs, et ce, **durant toute la saison touristique**.

**Attention** : Une [facture de location saisonnière](#) doit être établie par le propriétaire à chaque location.

**Est considérée** comme saisonnière :

- La **location** dont le prix du bail ne correspond pas à un loyer annuel (si les **clés sont remises par le locataire à la fin de chaque saison**)
- La **location** portant sur la durée d'une saison, même si elle s'est renouvelée pendant plusieurs années

**N'est pas considérée** comme saisonnière :

- location qui confère au locataire la **disposition continue des locaux**, avec jouissance dans l'intervalle de l'exploitation, même si celle-ci ne dure pas toute l'année
- location répétitive, qui est **consentie à l'année**.

**Zoom** : Vous avez la possibilité d'établir un contrat à moindre coût, grâce au modèle [contrat de location saisonnière](#), mis à votre disposition par LegalPlace. Celui-ci contient toutes les mentions obligatoires requises et est facilement adaptable à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

## La considération du bail saisonnier par la loi

Le bail saisonnier est très encadré par la loi. Il faut **différencier** mise en location d'une **résidence principale**, et mise en location d'une **résidence secondaire**. Il faut également prendre en compte la **localisation du bien**.

Pour être **qualifié de meublé**, le logement doit comporter les équipements suivants :

- Meubles
- Literie

- Gazinière ou plaques chauffantes
- Réfrigérateur
- Ustensiles de cuisine

## La location d'une résidence principale en location meublée saisonnière

L'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 définit **la résidence principale**. L'article dispose qu'**il s'agit d'un logement occupé au moins 8 mois par an**. Il existe des exceptions qui sont :

- Les raisons professionnelles
- Les raisons de santé
- Le cas de force majeure.

Désormais, les **villes de plus de 200 000 habitants** et, les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne peuvent effectuer une **location meublée saisonnière** de leur résidence principale (type Airbnb) pour une durée maximale fixée à **120 jours par an**.

La résidence principale **ne peut être louée plus de 4 mois dans l'année**. Au-delà de ces 120 jours, le **régime du droit commun des locations sera déclaré applicable**. Si le bien meublé est la résidence principale du loueur, ce dernier est dispensé de toute démarche en mairie.

## La location d'une résidence secondaire en location meublée saisonnière

Il est également possible de **mettre sa résidence secondaire en location saisonnière**. En revanche, certaines villes imposent l'obtention préalable d'une **autorisation auprès de la mairie** avant de pouvoir louer sa résidence secondaire. Les **villes concernées** sont celles :

- De plus de 200 000 habitants
- Paris et les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne
- De plus de 50 000 habitants comportant des zones dites « tendues » (déséquilibre entre l'offre et la demande)

C'est **le maire qui décidera** d'accorder ou non, le **changement d'usage** afin de transformer un local d'habitation en un local destiné à de la location saisonnière de courte durée. Cela **sera assimilée à une activité commerciale**.

Une fois l'autorisation obtenue, **la résidence secondaire ne sera plus considérée comme un logement d'habitation**, mais comme un local commercial.

## Que se passe-t-il en cas de dépassement de la durée maximale de location saisonnière ?

En **louant une partie de sa résidence** principale (chambre chez l'habitant par exemple), **il est possible de louer au-delà des 120 jours** imposés car le propriétaire est toujours présent dans les lieux.

Par contre, **si totalité du bien est louée**, alors, la durée de la location est bien **d'un maximum de 120 jours** par année civile.

Conformément à [l'article L651-2](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, **si le délai maximal** de location saisonnière est dépassé, le bailleur s'expose à une **amende de 50 000 €**, et à une **astreinte d'un montant maximum de 1 000 € par jour et par m<sup>2</sup>**.

Cette peine sera prononcée par le **tribunal du lieu du logement** faisant l'objet d'un contrat de location saisonnière.

Il est recommandé d'**être vigilant** quant à la réglementation relative à la durée maximale des **locations saisonnières** afin de ne pas s'exposer à ces sanctions.

## Quelles sont les obligations liées à la réglementation de la durée de la location saisonnière ?

Dans certains cas, la loi a également prévu des **obligations de déclarations administratives** à la charge des bailleurs.

Les obligations diffèrent selon le lieu de la location saisonnière.

- Si le **logement se situe à Paris**, le bailleur a l'obligation de **déclarer en ligne son activité de location** courte durée, qu'il s'agisse de tout ou partie du logement. A l'issue de cette procédure, **le bailleur reçoit un numéro d'enregistrement**, qui pourra lui être demandé en cas de contrôle par les autorités compétentes.
- Si le logement se situe dans une **autre ville de plus de 200 000 habitants**, dans une commune du 92, du 93, du 94 ou dans une commune ayant décidé d'appliquer les règles de changement d'usage, alors **le bailleur doit également déclarer son activité de location courte durée**

à la mairie de la commune concernée.

**Attention** : Une clause du règlement de copropriété peut fonder l'interdiction faite à un copropriétaire de poursuivre son activité de location saisonnière.

## FAQ

### Qu'est-ce qu'un bail saisonnier ?

Un bail saisonnier est une location pour une saison, ne dépassant pas une certaine durée.

### Comment rompre un contrat de location saisonnière ?

Une annulation peut se faire sous deux conditions : par force majeure ou par préjudice morale.

### Pourquoi faire un contrat de location saisonnière ?

La location saisonnière est plus libre que la location classique à l'année.