

Les réglementations applicables à une location saisonnière

Description

Avec l'émergence des nouvelles plateformes de location en ligne, louer ses biens immobiliers n'a jamais été aussi facile. Toutefois, mettre en location saisonnière son bien immobilier nécessite au préalable de bien s'informer sur ce que dit la loi sur ce type de bail. De même, il est indispensable de se renseigner sur les subtilités légales qui diffèrent en fonction de la durée ou de la commune de location. Il peut aussi être très judicieux de s'assurer contre les aléas spécifiques aux locations saisonnières afin d'être prêt en cas de mauvaise surprise.

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 bail de location saisonnier](#)

Qu'est-ce qu'une location saisonnière ?

La **location saisonnière** ou **meublé touristique** se définit par l'article [D.324-1 du Code de Tourisme](#) comme *“les villas, appartements, studios meublés 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.**”*

En outre, comme son nom l'indique, la location saisonnière est fonction des saisons. C'est pourquoi elle **est caractérisée par une courte durée de séjour**. Aucune durée minimale n'est prévue par les textes mais [la location saisonnière](#) est déterminée par une durée maximale de 90 jours consécutifs pour un même locataire.

En revanche, la qualité du locataire n'importe pas : qu'il soit réellement un touriste ou bien en séjour pour un voyage d'affaires ne remet pas en cause la qualification du contrat de location saisonnière.

Le contrat peut être convenu de particulier à particulier ou via une agence immobilière ou tout autre professionnel du secteur (plateformes en ligne par exemple).

A noter : la location d'une chambre dans votre logement ne relève pas du régime de la location saisonnière qui concerne les biens loués à l'usage exclusif du locataire mais de [la location d'une chambre chez l'habitant](#).

La loi ALUR sur la location saisonnière

[La loi Alur](#) du 24 mars 2014 complète la loi sur le [bail d'habitation](#) classique du 6 juillet 1989, et prend en compte les évolutions liées à la location saisonnière. Ce type de location connaît en effet un essor considérable depuis quelques années, et notamment depuis l'arrivée des **plateformes de location de courte durée**. Avant 2014, un vide juridique existait concernant ce type de location, décrié par les professionnels de l'hôtellerie qui y voyaient une **concurrence déloyale**.

Préalablement à toute mise en location, le propriétaire doit s'assurer que le règlement de copropriété ne l'interdit pas.

Le locataire, lui, peut louer, mais à certaines conditions :

- Dans le cas d'un bail signé avant le 27 mars 2014, le locataire peut sous-louer librement le bien si aucune clause ne prévoit l'accord du bailleur. Dans le cas contraire, l'accord du bailleur est nécessaire. Le prix et la durée de sous-location est libre (dans la limite du bail principal) ;
- Dans le cas du bail signé après le 27 mars 2014, le locataire doit obtenir l'accord écrit de son bailleur sur la possibilité de sous-louer et sur le montant du loyer de sous-location, qui ne peut dépasser le loyer principal. La durée de sous-location est libre (dans la limite du bail principal).

Bon à savoir : pour le locataire qui s'aventurerait à sous-louer sans l'autorisation de son propriétaire, le bail peut être résilié pour le locataire initial, tout comme pour le sous-locataire.

Une fois que la possibilité de louer – ou sous-louer – est établie, la question qui se pose est celle de la [durée de location](#). Ici, il faut faire attention à ce que la durée de la location soit adaptée selon qu'elle se fait au sein de la résidence principale ou d'une résidence secondaire.

Les résidences principales, pour une durée maximale de 4 mois par an

Une résidence est dite principale si **elle est occupée au minimum 8 mois par an**

(hors cas d'obligation professionnelle ou de force majeure).

Donc, la durée de location d'une résidence principale doit être **inférieure à 4 mois**.

Dans ce cas, aucune démarche de déclaration auprès de la municipalité n'est nécessaire, à l'exception de certaines communes, conformément à [l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme](#), qui dispose que « *cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur* ».

En effet, la loi du 7 octobre 2016 autorise certaines communes à **imposer la déclaration de la résidence principale à des fins locatives**, ainsi qu'à attribuer un numéro d'enregistrement à faire apparaître sur les annonces publiées en ligne. C'est le cas des villes de Paris, Bordeaux et Nice ; d'autres villes sont susceptibles de rejoindre cette liste.

Au-delà d'une durée de **location de quatre mois**, la réglementation sur le [bail de résidences secondaires](#) s'applique.

Les résidences secondaires, pour une durée supérieure à 4 mois par an

La loi Alur encadre également la mise en location des résidences secondaires. Pour mettre en location sa seconde résidence, **une déclaration auprès de la municipalité est nécessaire**, en vertu de [l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme](#), qui dispose que « *toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé* ». Et ce, sous peine d'une **amende de 450 €**. Pour ce faire, il convient d'adresser à la mairie le [formulaire cerfa n°14004*03](#).

Dans certaines communes, une demande d'autorisation est même nécessaire, c'est le cas des villes de plus de 200 000 habitants, des communes des départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou toute autre commune sur décision préfectorale. Ne pas respecter cette obligation peut coûter (très) cher : 50 000 €. Par exemple, le 21 mars 2016, le Tribunal de grande instance de Paris a condamné au paiement d'une amende de 20 000 € un propriétaire qui avait loué son appartement dans la période de janvier et septembre 2015.

Quelles sont les différentes réglementations en matière de location saisonnière ?

Obligation de contrat écrit et réservation

L'[article L.324-2 du Code du Tourisme](#) dispose que « *toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un [état descriptif des lieux](#)* ». Et ce, qu'il s'agisse d'un contrat signé de particulier à particulier, ou de particulier à professionnel (agence immobilière, plateforme de location en ligne...). Le contrat peut être conclu par simple échange de courriers. Il doit **être signé en deux exemplaires**, l'un devant être conservé par le loueur et un autre par le locataire, pour une durée maximale de 90 jours.

Zoom : Une location saisonnière doit donc impérativement être encadrée par un contrat. LegalPlace s'occupe de vous fournir un [modèle de bail saisonnier](#), à l'aide d'un questionnaire rempli en amont par vos soins.

Ce contrat doit contenir un **descriptif complet du logement** (superficie habitable, inventaire du mobilier...) ainsi que les équipements à disposition (parking, cave...). En cas d'existence d'une piscine privée, le loueur doit souscrire à une [assurance de propriétaire non occupant \(PNO\)](#) pour protéger le bailleur contre les indemnités réclamées par un locataire ou un tiers et s'assurer de la conformité quant aux exigences de sécurité prévenant les risques de noyades accidentelles.

Si le logement ne correspond pas à la description préalablement donnée, le locataire peut, s'il ne peut maintenir sa présence dans le logement, demander au loueur le **remboursement du prix de la location en lui adressant un courrier ou porter plainte** auprès de la direction département en charge de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP) du lieu de la location.

Par ailleurs, il est nécessaire qu'il soit inscrit sur le contrat **le prix de la location et les conditions de paiement** (et notamment les éventuels acomptes, arrhes ou dépôt de garantie), lesquels ne peuvent excéder 25% du prix de la location.

De plus, le contrat doit faire mention du montant prévisionnel de la [taxe de séjour](#). Dans le cas d'une location via une plateforme en ligne, la taxe de séjour similaire à la [taxe d'habitation location](#) est collectée directement par le site et reversées à la commune concernée.

A noter : en principe, la [taxe d'habitation est due et doit être payée par l'occupant d'un logement meublé](#) ou vide à partir du 1er janvier de l'année, quel que soit le contrat de location.

En bref, le contrat doit :

- Être signé en deux exemplaires ;
- Comprendre le prix global ainsi que les éventuelles taxes et le montant du dépôt de garantie s'il y a lieu ;
- La durée du bail ;
- Décrire de façon détaillée le bien loué notamment sa superficie.

Superficie minimale

Un bien pour une location saisonnière doit au **minimum faire 9m carrés** et 20m cubes de volume.

Ameublement

La location saisonnière est aussi appelée meublé touristique dans la mesure où le bien loué doit être aménagé de façon à ce que les locataires puissent y habiter dans des conditions convenables et donc **un équipement minimal**. Cela comprend une literie, un réfrigérateur, des rangements, des plaques de cuissons, etc.

Acompte ou arrhes

Définitions et distinctions

La différence entre arrhes et acompte n'est pas qu'une simple nuance :

- Un acompte traduit une volonté ferme et définitive de s'engager dans le contrat. Il s'agit d'un versement qui constitue une partie du prix final de la location.
- Les arrhes traduisent une possibilité de sortir du contrat (faculté de dédit conventionnel) grâce à une contrepartie financière.

A noter : Si le contrat ne précise pas la nature de l'avance, la loi dispose qu'il s'agit automatiquement d'arrhes.

Régime juridique

En fonction de la qualification donnée par les parties, il y aura ou non possibilité de sortir du contrat pour l'une ou l'autre partie :

- L'acompte : que le locataire décide ou non de poursuivre le contrat, il perd

l'acompte. En effet, il n'y a pas de faculté de sortir du contrat pour l'une ou l'autre partie. Si le locataire décide de ne pas exécuter le contrat, le loueur peut demander l'exécution forcée du contrat ainsi que des dommages et intérêts.

- Les arrhes : l'une ou l'autre partie au contrat peut décider de ne pas le poursuivre. Le loueur conserve les arrhes si le locataire renonce à la location, en revanche, il doit rembourser le double du montant des arrhes au locataire si c'est lui qui renonce à la location.

Bon à savoir : dans le domaine de la location saisonnière, il n'y a pas de faculté légale de rétractation, plus simplement, cela signifie que la loi ne prévoit pas la possibilité de renoncer au contrat. Cependant, le contrat de location saisonnière peut en prévoir grâce à des clauses contractuelles négociées notamment les arrhes.

Prix

[La facture de la location](#) saisonnière comprend un prix correspondant au loyer, il est **déterminé librement mais il doit être indiqué sur le contrat**. Il comprend généralement le loyer et les charges. Dans certaines communes, les mairies ont aussi imposé [une taxe de séjour](#). Cette dernière est souvent incluse dans le prix du contrat. En outre, un dépôt de garantie peut être demandé par le loueur.

Il est également recommandé de bien s'informer sur [la fiscalité de la location saisonnière](#) dans la mesure où, en fonction de vos bénéfices, vous serez amené à reverser une partie de vos revenus.

Commissions

Qu'il s'agisse de plateformes en ligne ou d'agence immobilière, l'intermédiaire peut prendre une certaine commission sur le prix global de la location saisonnière ou vous demander de prendre un abonnement pour publier une annonce.

A titre d'exemple, la commission prise au loueur par la plateforme Airbnb est de l'ordre d'environ 3%, il s'agit d'une "formule à la commission". Cependant, le locataire, lui, va payer une commission supplémentaire lorsqu'il va réserver le bien entre 6 et 12%. Chez Abritel, un abonnement pour publier des annonces coûte 249€ pour 12 mois et 99€ pour 3 mois. Cette dernière plateforme a également mis en place une formule à la commission, le pourcentage pris au propriétaire est d'environ 10% hors TVA.

Clauses abusives

Les clauses abusives sont, selon l'article [L.212-1 du Code de la consommation](#), "clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat."

” Le plus souvent elles seront réputées non-écrites, elles n’ont alors aucune valeur juridique.

Dans les rapports entre consommateurs et professionnels, certaines clauses sont prohibées par [la jurisprudence en matière de location saisonnière](#).

Concernant la modification et l’extinction du contrat

Les clauses abusives concernant la modification et l’extinction du contrat sont :

- Les clauses permettant à un bailleur professionnel de modifier seul les termes du contrat de location notamment le prix ;
- Les clauses permettant à un bailleur professionnel de renoncer au contrat sans autre indemnité que le remboursement des sommes déjà versées ;
- Les clauses permettant à un bailleur professionnel de faire payer au locataire les loyers alors qu’il a renoncé au contrat et qu’aucune clause ne prévoyait de dédommagement de même envergure.

Concernant l’état et l’aménagement du bien loué

- Les clauses empêchant au locataire de faire une réclamation quant à l’état des lieux après 3 jours seulement ;
- Les clauses qui prévoient l’absence de garantie de délivrance conforme quant à l’état et l’aménagement des lieux par rapport au contrat ;
- Les clauses qui prévoient que le professionnel puisse engager des travaux non urgents pendant la location ;
- Les clauses qui retirent le droit aux indemnités du locataire lorsque des travaux urgents doivent être réalisés.

Concernant les modalités d’hébergement

- Les clauses limitant le nombre d’occupants sans en évoquer la raison ou excluant l’hébergement de ses proches ;
- Les clauses qui interdisent l’introduction d’un animal sous aucun prétexte sans autorisation du propriétaire ;
- Les clauses qui exonèrent le professionnel lors des dysfonctionnements et interruptions de fourniture d’énergies (chauffage, eau chaude...) si elles ne sont pas dues à un acte de volonté du bailleur ;
- Les clauses qui prévoient la charge des frais de remplacement de la serrure en cas de perte de clefs alors qu’aucune facture détaillée de ces frais n’a pas été

présentée au locataire.

Concernant les conflits et litiges

Sont prohibées les clauses qui :

- Excluent un état des lieux contradictoire par le locataire ;
- Prévoient des délais trop courts pour effectuer des réclamations sur tous les points litigieux ;
- Établissent des clauses compromissaires c'est-à-dire qui excluent la compétence des tribunaux français dans la résolution d'un litige.

Contentieux

Les différents types de contentieux portent sur :

- Côté locataire : souvent le locataire va invoquer "l'erreur" voire "le dol" c'est-à-dire un mensonge ou une dissimulation délibérée d'informations pertinentes sur le bien loué (aménagement, commodités, environnement...) ; parfois il va tenter de contester des charges supplémentaires ajoutées par le bailleur.
- Côté loueur : le contentieux le plus fréquent va concerner les réparations suite à des dégradations ou les paiements.

Entrée

Après l'**état des lieux**, le bailleur peut demander au locataire un versement d'un dépôt de garantie.

Sortie

Quand le locataire doit partir, après [l'état des lieux de sortie](#), le bailleur doit lui **restituer le dépôt de garantie**. Dans le cas où certains frais sont à sa charge notamment lorsqu'il y a des dégradations, il a le droit de demander des justificatifs (factures) afin de vérifier que le bailleur n'abuse pas de la situation pour lui faire supporter des montants exorbitants.

Annulation de la réservation

Il est tout à fait possible pour le locataire d'annuler une réservation, avec les conséquences fixées par le contrat. Dans le cas contraire, il convient de distinguer les

conséquences selon la nature juridique des avances octroyées.

Dans le cas d'une annulation d'une réservation avec versement d'un acompte, c'est à dire un paiement partiel effectué par le loueur lors de la conclusion du contrat, l'acompte est perdu. Le contrat une fois signé oblige les parties à l'exécuter, sauf s'ils acceptent d'y renoncer mutuellement. Ainsi, un locataire devra **verser la totalité du loyer** au bailleur, **sauf si le loueur a pu le relouer** à une autre personne ou s'il accepte de baisser la [facture de la location saisonnière](#).

Si l'annulation provient du propriétaire, le locataire pourra **demandeur un dédommagement au propriétaire**. Outre le remboursement de l'acompte, le locataire est en droit de réclamer une indemnisation d'un éventuel préjudice moral et/ou financier.

Assurer un logement en location saisonnière

Si l'assurance d'un logement en location saisonnière **n'est pas obligatoire** tant pour le propriétaire que pour le locataire, elle est fortement recommandée.

Le propriétaire peut néanmoins exiger du locataire une **assurance**, ou alors la prendre en charge lui-même via des garanties spéciales souscrites auprès de son assureur, que l'on appelle « **garanties pour le compte de qui il voudra** ».

Risques et sanctions en cas de non respect de la réglementation

Pour le bailleur

Différentes sanctions sont prévues selon les manquements à la réglementation :

- Ne pas fournir un décompte de nuitées durant lesquelles le bien a été loué à la mairie lorsqu'elle l'exige : amende entre 5 000 et 10 000 euros.
- Ne pas déclarer les locations saisonnières à la mairie : amende jusqu'à 5 000 euros.
- Louer une résidence principale plus de 120 jours par an : amende jusqu'à 10 000 euros.
- Ne pas déclarer un [un "changement d'usage"](#) alors que la résidence est une résidence secondaire et que la commune impose une déclaration et/ou autorisation : amende jusqu'à 50 000 euros.
- Fournir des informations manifestement mensongères dans une annonce :

amende jusqu'à 3750 euros et plus si récidive.

Pour les plateformes d'annonces

Les plateformes d'annonces sont soumises à un certain nombre d'obligations :

- Informer le loueur des obligations de déclaration et d'autorisation préalables ;
- Obtenir auprès du loueur d'une attestation sur l'honneur attestant que le bien constitue ou non sa résidence principale (loi du 7 octobre 2016) ;
- Publier dans une annonce relative au local, le numéro de déclaration obtenu en application de [l'article 324-1-1 du Code de Tourisme](#) s'il y a lieu ;
- Veiller à ce que la résidence principale ne soit pas louée plus de 120 jours par an. Après 120 jours, la plateforme doit retirer l'annonce.

En cas de non respect de ces dispositions, la plateforme s'expose à des **sanctions** :

- En cas de violation des dispositions énoncées aux trois premiers points de la liste précédente, la plateforme encourt une amende de 500 euros par bien loué faisant l'objet d'un manquement de ce type.
- En cas de violation des dispositions énoncées au quatrième point de la liste précédente, la plateforme encourt une amende de 000 euros par bien loué faisant l'objet d'un manquement de ce type.

Pour le locataire

Le problème se **pose essentiellement pour les sous-locations illicites**. En effet, le locataire s'expose dans ce cas à certaines sanctions :

- Une procédure d'expulsion ;
- Le remboursement de toutes les dégradations s'il y a lieu ;
- Le remboursement des loyers perçus au titre de la sous-location en plus de dommages et intérêts.

Que faire en cas de litige ?

Le plus souvent, **la voie amiable sera préférable** car les contentieux s'étalent dans le temps et nécessitent la plupart du temps d'avancer les **frais d'avocat**.

Notez cependant que pour les **justiciables disposant de faibles revenus**, il est possible de demander **l'aide juridictionnelle**.

Cependant pour quelques litiges assez courants **différents recours** sont possibles :

- Dans les cas de sous-location, le bailleur doit prouver que son locataire est bien dans l'illégalité. Pour ce faire, il est nécessaire de faire appeler un huissier qui établira un constat. La capture d'écran ne sera pas considérée comme une preuve valide.
- Dans les cas où le locataire est victime d'une annonce mensongère, il peut, s'il disposait au préalable de photographies, décider de porter plainte pour information mensongère et obtenir des dommages et intérêts. Faire un constat d'huissier permet également d'obtenir une preuve solide. Il peut, avant même tout contentieux, demander une réduction du loyer auprès du bailleur.

Ainsi, pour toute location saisonnière, que vous soyez bailleur, locataire ou encore un intermédiaire, il vaut mieux étudier sérieusement tous les éléments de la législation ici présentés avant de vous lancer.

FAQ

Quelle est la durée maximale d'un contrat de location saisonnière ?

Un contrat de location saisonnière est conclu pour une durée de 6 mois maximum, avec une date de fin précise.

Faut-il donner congé à la fin du contrat de location saisonnière ?

Le contrat de location saisonnière prend fin sans qu'il soit nécessaire pour le propriétaire de délivrer un congé et pour le locataire de transmettre et respecter un préavis. Le contrat prend automatiquement fin à la date prévue.

Qui peut faire de la location saisonnière ?

Dans le cas où vous cherchez une location saisonnière, il est possible de s'adresser à un professionnel de la location ou à un propriétaire particulier. Dans tous les cas,

veuillez à signer un contrat conforme à la réglementation applicable.