



LES LOCATIONS SAISONNIERES

publié le **31/05/2017**, vu **8269 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

A l'approche des vacances d'été, il est utile de connaître la législation en matière de locations saisonnières.

I – La notion de locations saisonnières

1. La notion de « location saisonnière » à différencier des autres types de location

Il est important de savoir distinguer les différents régimes juridiques locatifs. **La location saisonnière doit être différenciée de la location nue et de la location en meublée**, dans la mesure où elle se voit appliquer un régime juridique différent.

- Le régime de droit commun en matière de **locations nues** est défini par **la loi du 6 juillet 1989**. Il s'applique à toutes les locations de locaux à usage d'habitation qui constituent la résidence principale du preneur. La résidence principale « *est entendue comme le logement occupé au moins 8 mois par an* » par le preneur, conjoint ou personne à charge. Le logement qui n'est pas occupé au moins 8 mois par an pour des raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure sera toujours considéré comme la résidence principale du preneur et donc sera soumis à la loi du 6 juillet 1989.
à Ce régime est inapplicable aux locations saisonnières.
- **La location en meublée** est défini à l'**article 25-4 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989** comme « *un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante* ».
Avec la loi ALUR du 24 mars 2014, le législateur a rapproché le régime juridique applicable **aux locations meublées à titre de résidence principale** à celui des **locations nues à la seule différence que** le régime juridique des locations nues est beaucoup plus contraignant que celui des locations meublées en ce qui concerne la durée du bail.
- **Ce régime est lui aussi inapplicable aux locations saisonnières.**

Il existe deux types de locations saisonnières : le régime juridique applicable aux « **locations meublées de tourisme** » est semblable à celui des **locations saisonnières**.

-Les meublés de tourisme

-

La location meublée de tourisme se distingue de la location saisonnière en raison de son affectation touristique. Ainsi, **le régime de la location saisonnière** et non celui de la location meublée de tourisme sera applicable au propriétaire qui loue à un travailleur saisonnier.

Cependant, il n'est **pas forcément nécessaire de faire la distinction entre location meublée de tourisme et location saisonnière** car le régime juridique de ces deux notions est semblable.

2. La qualification de la location meublée saisonnière

La location meublée saisonnière se définit ainsi par les conditions cumulatives suivantes :

- un logement à usage d'habitation
- qui est meublé
- qui ne constitue pas la résidence principale du locataire (moins de 8 mois par an)
- qui a vocation à être de courte durée (n'excède pas 3 mois consécutifs).

Les locations sous la forme de sites Internet (Airbnb) qui permettent de mettre en relation un propriétaire qui souhaite louer une partie de son logement pour une durée brève à un occupant temporaire entrent dans la catégorie de locations meublées saisonnières (et de locations meublées de tourisme).

II- Le régime de déclaration et d'autorisation applicable à location meublée saisonnière

Comme énoncé ci-dessus, le régime juridique applicable à la **location meublée saisonnière** est semblable à celui applicable à la **location meublée de tourisme**.

Le propriétaire qui souhaite louer son bien doit respecter une procédure spécifique :

A) La location subordonnée à une déclaration en mairie

La location doit en principe être **déclarée** en mairie (**article L.324-1-1, I du Code du tourisme**). Toutefois, **la loi ALUR de 2014** a créé une exception pour les meublés constituant la résidence principale du loueur : aucune déclaration en mairie n'est nécessaire lorsque le loueur occupe au moins 8 mois par an le logement.

B) Le changement d'affectation du local subordonné à une autorisation préalable

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage constitue **un changement d'usage (article L.631-7 alinéa 5 du Code la Construction et de l'Habitation)**.

Ainsi ce changement d'affectation du local est soumis à une autorisation préalable :

- « dans les communes de plus de 200 000 habitants
- et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ».

Cette autorisation est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble (**article L.631-7-1 du même Code**). Cette autorisation peut être accordée :

- **soit à titre personnel**. L'autorisation est alors attachée à la personne
- **soit sous condition de compensation** qui consiste à transformer en habitation des locaux ayant un autre usage.

Aucun changement ne peut être entrepris avant l'obtention de cette autorisation. Le non respect de cette procédure est sanctionné par une **amende** (pouvant aller jusqu'à 25 000€ à Paris).

C) Le changement de destination de l'immeuble en copropriété

La destination de l'immeuble est déterminée par le **règlement de copropriété**. Le propriétaire qui souhaite changer la destination de son lot doit s'assurer que le règlement de copropriété autorise ce changement et qu'il ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble. Le copropriétaire doit ensuite obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

III- Les locations saisonnières et le développement des plateformes internet

1. La loi pour une République numérique

Avec le développement de la location par le biais de sites internet, **la loi du 7 octobre 2016** « pour une République numérique » a instauré un système de **télédéclaration** c'est-à-dire une déclaration via le réseau informatique lorsque le propriétaire souhaite mettre en location saisonnière ou location de tourisme son logement par le biais d'une plateforme Internet (*Airbnb, Abritel, Homelidays, Sejourning*).

Cette télédéclaration s'impose que le logement loué constitue ou non la résidence principale du propriétaire **dans les communes soumises à la réglementation sur les changements d'usage** (*communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne*). Elle est obligatoire dans ces communes uniquement si **le conseil municipal le décide**.

Il ne s'agit pas d'une obligation mais d'une simple possibilité accordée aux grandes villes, et le champ d'application géographique est assez limité puisqu'il ne vise que les communes de plus de 200 000 habitants.

Cette télédéclaration vaut déclaration en mairie, telle qu'elle est exigée par l'article L.324-1-1, I du Code de tourisme.

B) Le décret Airbnb du 28 avril 2017

Le décret du 28 avril 2017 « décret Airbnb » est venu préciser les informations exigibles à la personne qui souhaite louer son logement à des fins touristiques.

Ainsi la télédéclaration doit contenir l'identité et l'adresse du bailleur, l'adresse du local meublé et le nombre de pièces, indiquer si le local constitue ou non la résidence principale du bailleur.

A l'issue de cette télédéclaration, le propriétaire se voit **attribuer un numéro d'enregistrement** qu'il doit reporter dans toute offre de location. L'objectif de cet enregistrement est de pouvoir vérifier plus facilement le respect de la limite des 120 jours annuels de location des logements qui constituent la résidence principale du loueur. Au delà de ces 120 jours, le logement ne peut plus faire l'objet d'une offre de location par son intermédiaire jusqu'à la fin de l'année en cours.

Ce régime de déclaration a été mis en place afin de lutter contre le développement des locations via les plateformes numériques qui font de la concurrence déloyale aux hôteliers. Il reste maintenant à voir si les communes concernées se serviront de ce système d'enregistrement.

IV- Le régime juridique applicable à l'offre et au contrat de location saisonnière

En vertu de l'article L.324-2 du Code de tourisme, toute offre de location saisonnière doit :

- être écrite
- indiquer le prix demandé
- contenir l'état descriptif des lieux
- ainsi que le numéro de la déclaration relative au changement de destination.

Le contrat de location saisonnière doit être **écrit à titre probatoire**. Ainsi, un contrat verbal reste valable même s'il est fortement déconseillé.

Le montant des loyers et des charges est totalement libre. Il est possible pour le bailleur de prévoir une évolution du loyer suivant les périodes de location au sein d'une même saison, à condition que le prix soit indiqué de manière précise dans le contrat de bail.

Le dépôt de garantie n'est pas obligatoire mais il reste conseillé. La loi ne fixe pas de montant minimum ou maximum à respecter.

Concernant **l'état des lieux**, il n'est pas non plus obligatoire mais encore une fois fortement conseillé car il permet de dresser la liste des fournitures mises à disposition du locataire.

V- Le régime fiscal et social applicable à la location saisonnière

A) Le régime fiscal

La location saisonnière étant nécessairement meublée, les loyers perçus doivent être déclarés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (« BIC ») comme pour les locations meublées de longue durée. Deux régimes fiscaux sont alors applicables :

- **Le régime micro-bic** : il s'applique automatiquement lorsque les recettes annuelles de la location **ne dépassent pas 33.200 €**. Sur ces recettes, le loueur bénéficie d'un abattement forfaitaire de 50%. Cela signifie qu'il ne sera imposé que sur 50% des loyers et des charges.

Si les locations sont classées « meublé de tourisme » et que les recettes annuelles excèdent 82 800€, elles font l'objet d'un régime « micro BIC » avec un abattement forfaitaire de 71%. Le loueur « de meublé de tourisme » sera alors imposé uniquement sur 29% des loyers et des charges.

- **Le régime réel** : il est intéressant pour le loueur d'opter pour le régime réel, lorsque ses recettes tirées de la location dépassent 82.800 € par an ou si ses recettes ne dépassent pas 82.800 € par an mais que les frais et charges déductibles représentent plus de 71% de ses recettes. En optant pour ce régime, le loueur pourra déduire des recettes annuelles, l'ensemble des frais et charges réellement supportés.

Ainsi le régime fiscal de la location saisonnière demeure avantageux surtout si le local loué fait l'objet d'un classement en meublé de tourisme.

B) Le régime social

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les propriétaires qui louent pour de courtes durées un appartement meublé et qui retirent plus de 23 000€ de recettes par an sont tenus de s'affilier **au Régime social des indépendants**. Cela a été mis en place pour répondre aux revendications des hôteliers qui y

voyaient une concurrence déloyale.