



Les locations saisonnières: Actualités

Actualité législative publié le **25/06/2018**, vu **2179** fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Les locations saisonnières sont en plein essor notamment en raison de plateformes de mise en relation entre bailleur et locataire. Des règles générales encadrent la location saisonnière et dérogent souvent au cadre général en matière de location de longue durée.

A la veille des départs en vacances d'été, il est intéressant de revenir sur le régime applicable aux locations saisonnières.

Depuis plusieurs années, les locations saisonnières ou « meublés de tourisme » sont en plein essor.

Ce phénomène trouve son explication, d'une part, du fait du développement des services effectués directement de particuliers à particuliers et de manière instantanée, lié à l'utilisation des nouvelles technologies telles que les plateformes de mise en relation.

D'autre part, en raison du rendement financier sensiblement supérieur de ce type de locations de courtes durées et répétées par rapport aux locations de longues durées.

Des règles juridiques spéciales encadrent la location saisonnière et dérogent souvent au cadre général en matière de location de longue durée d'habitation.

C'est pourquoi, afin d'éviter toute erreur qui pourrait être préjudiciable tant pour le bailleur que pour le locataire, il semble opportun d'apporter quelques précisions sur la notion et le régime juridique des locations saisonnières.

- **La notion de location saisonnière et meublé de tourisme**

La notion de location saisonnière n'est pas définie en tant que telles par la loi.

Toutefois, l'article L324-1 du Code de tourisme précise que « *les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas de domicile* ».

Ce type de location suppose donc la réunion de plusieurs critères :

1. Les critères tenant à la nature du local loué

Le logement loué en location saisonnière doit être **à usage d'habitation**. Sont donc exclus de la notion, les locaux commerciaux.

Pour que le logement à usage d'habitation relève de la notion de location saisonnière, il doit être en tout ou partie **meublé**, au sens de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Par ailleurs, le logement ne doit **pas être la résidence principale du locataire**. C'est-à-dire que le locataire ne doit pas y vivre plus de 8 mois par an. Il ne doit **pas non plus être son domicile**. A défaut il n'aurait plus la qualification de location saisonnière et le contrat serait assujéti à la loi

du 06.07.1989.

En revanche, le logement loué pour une courte période soit moins de 120 jours par an au total peut-être la résidence principale du bailleur.

2. Les caractéristiques tenant à la durée de la location

Par définition, une location saisonnière ou meublé de tourisme n'a pas vocation à s'étendre dans la durée mais plutôt à se cantonner à **une saison**. Généralement, ce type de location n'excède donc pas trois mois.

Cependant, le fait qu'une telle location dure plus de quatre mois, soit 120 jours par an, n'implique pas qu'elle échappe à la notion de location saisonnière. Cela n'est en rien interdit.

C'est uniquement dans le cas où une location saisonnière **excède une durée de huit mois** par an qu'elle devient une résidence principale pour le locataire, soumise au régime de la loi du 7 juillet 1989.

Contrairement aux locations consenties à titre de résidence principale, il n'existe **pas de durée minimum** pour les contrats de locations saisonnières. Néanmoins, la location saisonnière est conclue pour une durée déterminée et **le contrat n'est pas renouvelable**. Aucun congé ne doit être délivré pour quitter le logement.

• Le régime juridique des locations saisonnières

1. Les formalités préalables à la location saisonnière

A moins qu'il s'agisse de la location de tout ou partie de sa résidence principale, le bailleur qui souhaite louer son bien dans le cadre d'une location meublée saisonnière doit effectuer certaines formalités :

- **une déclaration de la location saisonnière en Mairie** ou **un enregistrement du loueur** (article L 324-1-1 du Code du Tourisme)
- **une demande à l'administration d'autorisation préalable relative au changement d'affectation du logement**, lorsque celui-ci concerne les communes de plus de 200 000 habitants et toutes communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne

En cas de non respect de ces formalités par le bailleur, ce dernier s'expose à une **sanction pécuniaire assortie d'astreinte** ainsi qu'à une éventuelle **expulsion des occupants par l'administration**.

Par ailleurs, des **sanctions pénales** sont également envisageables en cas de fausse déclaration ou de dissimulation des locaux loués pouvant aller jusqu'à **un an d'emprisonnement** et une amende de **80 000 euros**.

2. Les règles encadrant le contrat de bail saisonnier

Les articles 1708 et suivants du Code Civil ainsi que les articles L324-1 du Code du Tourisme sont applicables aux locations saisonnières. La loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas à ce type de location.

Si le contrat de bail sert de loi aux parties, certaines règles doivent être respectées et d'autres sont conseillées :

- **L'offre** doit être **écrite** et contenir le **prix** ainsi que **l'état descriptif** des lieux ;
- **Le contrat de bail** doit être **écrit** ;
- **Le dépôt de garantie** est fortement conseillé car il permet de recouvrir tout ou partie des sommes dues par le locataire en cas de dégradation ;
- **L'état des lieux d'entrée** est également conseillé car il est le document de référence en cas de litige lors de l'état des lieux de sortie ;
- **Le montant du loyer et des charges** est libre mais doit correspondre à la norme du marché.

3. Les Arrhes et Acomptes

En matière de location saisonnière, il n'existe pas de droit de rétractation légale. Si le locataire a versé une avance qualifiée « d'arrhes », il peut cependant se rétracter en les perdant.

En revanche si l'avance est qualifiée d'acompte, il devra sauf volonté contraire des parties, payer la totalité du prix convenu pour la location, même s'il doit annuler son séjour.

4. Le régime fiscal des locations saisonnières

Le régime fiscal des locations saisonnières est le même que celui des locations meublées. Les recettes tirées des locations saisonnières sont imposées au **régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

Concernant le régime micro BIC, on distingue selon que le logement fait l'objet d'un classement en meublé de tourisme ou non :

Pour les logements non classés : Le régime micro-BIC s'applique lorsque les recettes annuelles tirées de la location ne dépassent pas **70 000€**. Le revenu net imposable est obtenu en appliquant sur les recettes un **abattement forfaitaire de 50%** couvrant toutes les charges que le bailleur est censé supporter.

Pour les logements classés : Le régime micro-BIC s'applique jusqu'à **170 000€** de recettes tirées de la location. Il comprend un **abattement forfaitaire de 71%**. Ce régime est donc fiscalement plus avantageux pour le bailleur.

Enfin en conclusion, il est à noter qu'à compter de l'année 2019, les plateformes de mise en relation collaboratives auront l'obligation de déclarer à l'administration fiscale le montant des revenus locatifs générés par leur intermédiaire.