Image not found or type unknown

QUELLES SONT LES RÈGLES À RESPECTER POUR LOUER UN APPARTEMENT EN AIRBNB À NICE ?

Fiche pratique publié le **22/07/2022**, vu **2882 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

Faisons le point ici sur les dernières règles instaurées par la ville de NICE et applicables au 1er juillet 2021, pour une location meublée touristique de courte durée, de type Airbnb.

VOUS LOUEZ VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE EN AIRBNB

A la condition de ne pas dépasser 120 jours de location cumulée par année civile, vous devez simplement effectuer une **déclaration en ligne** de votre logement afin d'obtenir un numéro d'enregistrement. Ce numéro doit apparaitre dans toutes les annonces que vous publierez.

Au-delà de la limite de 120 jours (4 mois), il ne s'agit plus d'une activité occasionnelle de location de votre logement pendant votre absence : la règlementation relative aux résidences secondaires s'applique alors.

A NOTER : **un locataire peut sous-louer son appartement ou sa maison en meublé touristique** à condition d'obtenir une autorisation écrite de son bailleur pour ce faire, et de ne pas faire payer un loyer supérieur à celui du contrat principal. Dans le cas contraire, le bail peut être résilié de plein droit par le propriétaire, qui peut également vous assigner en justice pour vous faire payer des dommages et intérêts.

En outre, la loi interdit aux locataires de logements sociaux de faire de la sous-location, sous peine d'expulsion.

VOUS LOUEZ VOTRE RÉSIDENCE SECONDAIRE EN AIRBNB

Outre la déclaration d'enregistrement du meublé, il est nécessaire de solliciter une **autorisation de changement d'usage** auprès de la mairie.

Sur le 1er logement mis à la location meublée touristique :

Une autorisation temporaire de changement d'usage d'une durée d'un an, renouvelable 5 fois, peut être accordée par propriétaire. Cette autorisation est limitée à une résidence par foyer fiscal et est personnelle (donc incessible).

Si vous souhaitez poursuivre la location après la période de 6 ans, vous serez soumis automatiquement à ce que l'on appelle le régime de la compensation.

A partir du 2ème logement mis à la location par le même propriétaire :

Une compensation est obligatoire dès le 2ème logement, ce qui signifie que vous devrez transformer des locaux non habitables (commerces, bureaux) de surface équivalente à la location meublée en logements.

L'opération est coûteuse mais en contrepartie, vous pouvez exploiter indéfiniment un autre logement en meublé touristique.

IMPORTANT : LA LOCATION EN AIRBNB DE PERSONNES MORALES

Les personnes morales (comme les SCI par exemple) souhaitant pratiquer la location meublée touristique sont automatiquement soumises à une obligation de compensation **dès le 1er logement**. Ainsi, dès le premier appartement en location saisonnière, un second local devra être proposé en location pure par le propriétaire.

VOUS DEVEZ DANS TOUS LES CAS PAYER UNE TAXE DE SÉJOUR

Le loueur est tenu de faire payer la taxe de séjour à son locataire et de la reverser à la commune.

LES SANCTIONS ENCOURUES SE VEULENT DISSUASIVES

En cas d'absence de numéro d'enregistrement de votre meublé de tourisme, vous vous exposez à une amende civile pouvant aller jusqu'à **5.000 €**.

Si vous dépassez la limite des 120 jours de location annuelle sans fournir un juste motif (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure), vous encourez une amende de **10.000 €** . La même sanction s'applique si vous refusez de transmettre le décompte des nuitées des locations à la mairie dans un délai d'un mois.

Si vous changez l'usage d'un local sans autorisation, vous pouvez encourir une peine d'amende jusqu'à **80.000 €**.

La location de meublé touristique peut s'avérer complexe tant pour le respect de la règlementation que dans les relations avec la copropriété (refus d'autoriser la location de meublé touristique) ou vos voisins qui peuvent engager une procédure à votre encontre pour troubles du voisinage … Dans tous les cas, que ce soit pour régulariser la situation, négocier les sanctions ou au contraire faire valoir vos droits, l'assistance d'un Avocat est conseillée.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE

Délibération n° 7-1 du bureau métropolitain du 31 Mai 2021

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés