



La réglementation de la location saisonnière à NICE

Fiche pratique publié le **28/08/2019**, vu **2137 fois**, Auteur : [Me Philippe Ribeiro de Carvalho](#)

Les règles sur la location saisonnière sont souvent mal comprises.

Me Ribeiro, Avocat en droit immobilier à Nice vous propose un récapitulatif des règles qu'un particulier doit impérativement connaître pour louer son logement sur des plateformes type Airbnb ou Booking.

La location de meublée touristique consiste en la mise en location de manière répétée d'un local meublé destiné pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

I Le principe : l'obligation de changer la destination de l'usage du bien pour faire de la location meublée touristique

A) Un bien destiné à la location meublée touristique doit faire l'objet d'une demande de changement d'usage.

Traditionnellement, lorsque vous achetez un appartement, celui-ci est à usage d'habitation. Ainsi, que vous l'occupiez au titre de votre résidence principale ou que vous souhaitiez le mettre à la location suivant un bail (vide ou meublé), la destination de l'immeuble est donc à « usage d'habitation ».

Lorsque vous souhaitez que votre investissement immobilier soit uniquement à destination de la location meublée touristique, vous devez demander une autorisation de changement d'usage.

A Nice, une demande d'autorisation peut être formulée par le propriétaire du logement.

Elle est octroyée pour une durée de 6 ans non renouvelable.

Cette autorisation est temporaire, nominative et attachée à la personne et non au local : il n'est donc pas possible de la transmettre.

Cette première demande de changement d'usage n'est pas soumise au principe de la compensation.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le Maire de Nice selon les modalités du règlement voté en délibération du Bureau métropolitain du 21 décembre 2018 que vous pouvez retrouver [ici](#).

B) Le deuxième bien destiné à la location meublée touristique doit en plus

faire l'objet d'une compensation.

Afin de maintenir une offre de logement accessible pour les habitants, la Ville de Nice impose des conditions très strictes si vous souhaitez avoir un second bien immobilier destiné à la location saisonnière.

Ce principe est celui de la compensation : la compensation est obligatoire dès le 2^{ème} logement mis à la location par le même propriétaire. Notez que le principe est le même si vous dépassez la durée de 6 ans évoquée ci-avant.

Le principe de compensation consiste à transformer des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation en locaux d'habitation.

Concrètement vous devez être en mesure ou bien de modifier des biens qui sont par exemple destinés à la location de bureaux en logement.

Nul besoin de préciser que cette condition est très difficile à respecter pour quiconque ne bénéficie d'un parc immobilier conséquent.

II L'exception : le propriétaire de sa résidence principale est exonéré de la demande de changement de destination

Dès lors que vous justifiez que le bien est votre résidence principale, l'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation est autorisée d'office sans qu'il soit besoin d'en faire la demande.

Il existe deux conditions cumulatives :

- Il doit s'agir de votre résidence principale ;
- Le nombre de nuit est limité à 120 jours par an.

De plus, vous n'êtes également pas soumis à la demande de changement de destination si vous ne louez qu'une simple chambre dès lors que le bien est toujours votre résidence principale.

III Conclusions

A partir du moment où il s'agit de votre résidence principale et que vous ne dépassez pas les 120 jours par an, la règle est très simple : vous pouvez librement mettre votre bien en location meublés touristiques.

En revanche, dès lors qu'il ne s'agit plus de votre résidence principale, la demande d'autorisation est obligatoire.

Il existe alors de nombreux pièges à éviter lorsqu'il ne s'agit pas de votre résidence principale ou que le bien est acheté via une personne morale (SCI).

C'est pourquoi l'aide d'un avocat mandataire immobilier avant d'investir est un formidable avantage pour garantir la pérennité financière de votre investissement immobilier.

N'hésitez pas à contacter Me RIBEIRO DE CARVALHO pour toute questions sur ce sujet sur [son site internet](#).

Vous pouvez suivre ses actualités sur sa page [Linkedin](#) ou [Facebook](#) ou sur son [site](#) .