



GUIDE DE LA LOCATION SAISONNIÈRE

De plus en plus de logements semblent aujourd'hui être loués temporairement, par le biais de plateformes de mise en relation, qui fleurissent en ligne.

Une aubaine financière pour certains et une perte de chance de logement pérenne pour d'autres.

Afin d'éviter cela, mais aussi des troubles de voisinage récurrents, plusieurs encadrements existent.



Quelques définitions avant de commencer :

Location meublée de tourisme :

Un meublé de tourisme est un lieu d'habitation dédié à l'usage exclusif du locataire, pour une courte durée et au sein duquel il n'élit pas domicile.

Résidence principale :

Une résidence principale est l'endroit où le contribuable réside «habituellement et effectivement» = au moins 8 mois sur 12 (sauf déplacement professionnel, problème de santé nécessitant des hospitalisations ou cas de force majeure).

**L'ADIL vous délivre quelques conseils
pour que votre projet respecte
les conditions de mise en place.**



La vérification du Règlement de Copropriété

Depuis novembre 2024, tous les nouveaux règlements doivent expressément indiquer leurs intentions face à la location meublée touristique. Pour les règlements existants, si aucune modification n'a été votée, cela sera plus ou moins clair.

Le règlement pourra indiquer que le bâtiment est destiné uniquement à usage d'habitation (notamment de destination bourgeoise), ou encore interdire les activités commerciales de manière générale.

Si les activités libérales sont autorisées, la location saisonnière ne devrait être interdite car emportant les mêmes conséquences si aucune nuisance ne saurait être relevée.

Si le règlement refuse les activités commerciales, il faudra que la location soit assortie de services pour être concernée par ce refus.

Dans le silence du règlement, il sera considéré qu'une telle activité est autorisée. Des nuisances pourraient alors donner lieu à conflit et dédommagement des préjudices de jouissance voir de l'augmentation des charges conséquentes.

En effet, les règlements prévoient souvent que les copropriétaires ou les occupants de leurs lots privatifs :

- # se doivent de jouir de ces parties dans le respect des autres copropriétaires ;
- # à l'origine d'un désordre même en parties communes (par exemple, escalier abîmé lors de la montée de valise et pris en flagrant délit par plusieurs propriétaires le certifiant par attestation sur l'honneur), seront responsables des frais de remise en état du fait d'une **clause d'aggravation des charges**.

En toute logique, si le règlement interdit cette activité de manière formelle, obtenir toutes les autorisations administratives précisées ci-dessous ne saurait l'emporter.

A l'inverse l'absence d'interdiction ou l'autorisation d'activité libérale ou commerciale dans le bâtiment par le règlement de copropriété n'exonère pas le bailleur des démarches administratives imposées par la commune.

Les autorisations administratives

Les démarches à effectuer dépendront de la **localisation** du bien loué, du **type de propriété** dont il s'agit (résidence principale ou secondaire) et du **nombre de jours loués dans l'année**.

Actualité : au plus tard à compter de mai 2026, toutes les locations, même de résidences principales, devront être télédéclarées. Le niveau de 120 jours pourra être abaissé à 90 jours, sur décision communale.

	Communes de moins de 200 000 habitants	Communes de plus de 200 000 habitants et les communes du 92, 93 et 94
Résidence principale et moins de 120 jours de location	Pas de déclaration	<u>Déclaration en mairie avec ou sans enregistrement.</u> <i>La commune peut, jusqu'au 31.12 de l'année N+1, demander le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué, à fournir sous 1 mois.</i>
Résidence principale mais plus de 120 jours de location	Déclaration en mairie	Impossible
Résidence secondaire	Déclaration en mairie (avec ou sans compensation)	Déclaration avec enregistrement + <u>Autorisation préalable à changement d'usage*</u> + possible <u>procédure de compensation</u> (acheter en parallèle un bien autre pour en échange le transformer en habitation ou acheter un titre de compensation auprès d'un propriétaire tiers)

* l'absence d'autorisation de changement d'usage peut donner lieu à une amende civile de 50 000 € ainsi qu'à des sanctions pénales et à l'expulsion des occupants.

Attention : chaque commune peut, par délibération, décider d'appliquer les dispositions les plus contraignantes.
Renseignez-vous auprès de votre commune avant !

La déclaration Cerfa est à envoyer en LRAR à la commune ou à déposer en mains propres contre émargement.

Les déclarations avec enregistrement peuvent se faire en ligne et donnent lieu à un numéro de déclaration, qui devra alors être indiqué dans les contrats passés.



Le contrat doit être écrit, préciser le prix, contenir un état descriptif des lieux loués meublés et le n° de déclaration, s'il était nécessaire.

Ni le dépôt de garantie, ni l'état des lieux ne sont obligatoires, mais ils sont fortement conseillés pour vous assurer la récupération d'un logement en bon état, d'autant plus s'il s'agit de votre résidence principale.

Comme toute location, voire plus du fait de la multiplication des occupants, la location saisonnière peut comporter des risques, aussi, il est préférable d'**être assuré pour ce type de location** en demandant à son assurance habitation si c'est le cas (avec un retour écrit et clair) et si ça ne l'est pas, en prenant **une extension de garantie ponctuelle**.

En dehors des plateformes de réservation, les contrats de location saisonnière donnent souvent lieu à versement d'un acompte ou d'arrhes.

Les arrhes ne valent pas engagement définitif, il est donc possible de revenir sur la réservation, en perdant les arrhes pour le locataire et en doublant le montant à restituer pour le bailleur.

Un acompte donne, quant à lui, valeur de contrat passé.

Si vous passez par un professionnel, hors plateforme, il ne peut demander le versement d'une somme plus de 6 mois avant la date de réservation et de moins du quart du montant total prévu.

La fiscalité

%	?
=	€

Le régime d'imposition

L'imposition sera effective sur votre impôt sur le revenu, dans la catégorie Bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Selon les revenus tirés de la location, il vous sera possible de choisir entre le micro BIC et le régime réel (qui permet de déduire les charges réelles et amortissements des revenus de la location, ce qui est intéressant en cas de travaux de rénovation par exemple).

➔ Renseignez-vous auprès de votre centre des impôts !

Remarque : les plateformes sont normalement en charge de la transmission des revenus à l'administration fiscale, ainsi que la déclaration des taxes de séjour.

Des avantages fiscaux existent sous la forme d'abattement, mais ils ont vocation à diminuer sur :

- # les revenus 2024, pour les biens non classés;
- # les revenus 2025, pour les biens classés.

➔ Consultez notre newsletter sur la nouvelle réglementation dite «anti airbnb».

Les taxes

- # **La Cotisation Foncière des Entreprises** : n'est pas due pour les locations meublées de tourisme de résidence principale ou secondaire, sauf délibérations contraires des communes ;
- # **La taxe d'habitation** : n'est pas due pour la location de résidence secondaire. Elle est due pour les résidences principales par le propriétaire et récupérable sur le locataire saisonnier ;
- # **La taxe de séjour** : le montant est déterminé par les communes, dans la limite de plafonds; elle est appelée par le bailleur, auprès du locataire, qui doit ensuite la reverser à la commune.

Renseignez-vous avant auprès de votre commune !



Désormais, les conditions de performance énergétique, échelonnées et appliquées au parc locatif pérenne, seront également opposables aux meublés de tourisme, avec des critères pouvant être plus contraignants encore pour les locations nécessitant une autorisation avant changement d'usage.

En effet, depuis le 21 novembre 2024, pour toute nouvelle autorisation de changement d'usage, le demandeur doit fournir un DPE prouvant que son logement est classé entre «A et E». A partir de 2034, le minimum sera la classe énergétique «D».

Toute violation de la règle sera passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

Et la sous-location ?

Les locataires aspirent également à sous-louer, le bien occupé à titre de résidence principale, le temps de leurs congés d'été.

Mais attention toutefois, **cette possibilité n'est offerte que dans le parc privé** et avec autorisation du bailleur. Le prix du loyer ne peut excéder celui que le locataire verse lui-même. Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

La sous-location est, en revanche, interdite dans le parc social (sauf deux exceptions très encadrées). En effet, si le bailleur apprend cette sous-location, le locataire du parc social risquera alors :

- # La résiliation de son propre bail de location ;
- # La perte des loyers perçus reversés alors au bailleur comme fruit du bien étant sa propriété ;
- # Une amende de 9 000 euros.

Nos points d'information dans le département :

CENTRE DE VIROFLAY - 80 bis avenue du Général Leclerc (78220)

Tél. : 01 39 50 84 72 - contact@adil78.org - www.adil78.org

Du lundi au mercredi et le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Fermé le jeudi toute la journée - **Sur rendez-vous : rdv.adil78.org**

>> **En savoir plus sur les permanences**



L'ADIL 78 délivre ses conseils en **langue des signes française**.

Prise de contact : rdv.lsf@adil78.org



Nos supports de communication :



Nos vidéos



Nos brochures

S'inscrire à nos
lettres d'information

Découvrir notre
boîte à outils

Suivez-nous sur
les réseaux sociaux :



Siège social : 80 bis av. du Général Leclerc 78220 Viroflay
Agrément par l'anil : 1^{er} décembre 2006
Déclaration en préfecture : 15/11/06 modifiée 04/11/22
Numéro d'immatriculation : 0784010760
Parution au JO - début d'activité : 10/02/07 - 02/07/07
N° siret : 494 578 206 000 42

Direction de publication : Angèle DUPONT, Directrice
Rédaction : Angèle DUPONT
Mise en page, cartographie & visuels :
Émilie GARÇON, Directrice adjointe
Sources pictos : ANIL & flaticon.com
Date de publication : 7 janvier 2025 - ©ADIL78