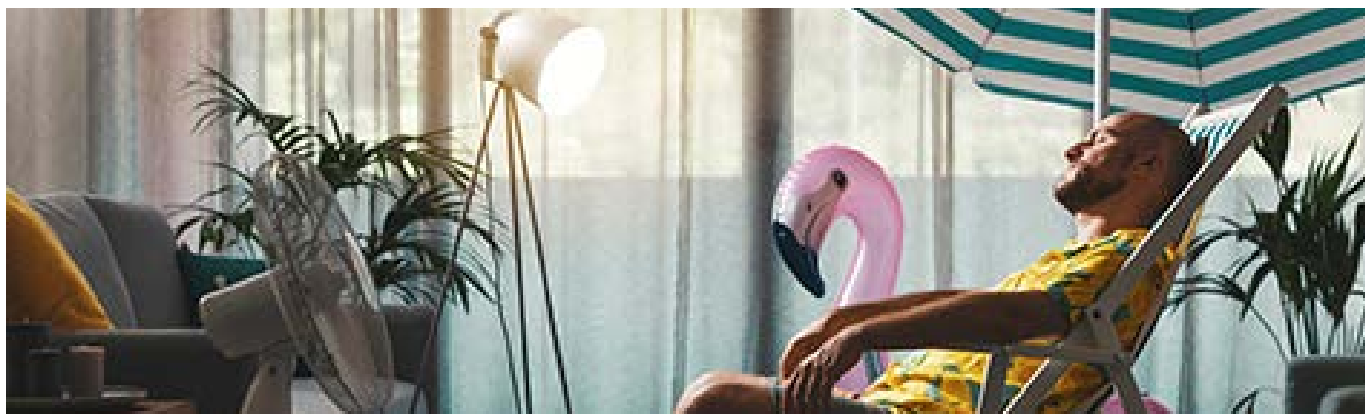


La lettre de mon notaire

Location saisonnière : comprendre les règles du meublé touristique

La location saisonnière ou de courte durée se matérialise par la signature d'un contrat de location meublée touristique, classée ou non. Conformément à la loi Hoguet, il s'agit d'une location conclue pour une durée maximale non renouvelable de 90 jours consécutifs. La jurisprudence s'attache souvent à la notion de saison touristique qui varie en fonction du lieu de la location et des usages locaux.



Qu'est-ce qu'une location meublée touristique ?

« Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois » (article D324-1 Code du tourisme).

Il peut s'agir de la résidence principale ou secondaire du loueur. Celle-ci doit être meublée.

Le contrat de location qui doit être écrit, peut être conclu entre particuliers, ou par l'intermédiaire d'un professionnel.

Les équipements obligatoires

La location meublée touristique doit comprendre au minimum les éléments suivants (Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015) : literie avec couette ou couverture, volets ou rideaux dans les chambres, plaques de cuisson, four ou four à micro-ondes, réfrigérateur, congélateur ou compartiment à congélation d'un réfrigérateur, vaisselle et ustensiles de cuisine, table et sièges, étagères de rangement, luminaires, matériel d'entretien adapté au logement.

Les démarches à réaliser pour proposer une location meublée touristique

Si un locataire souhaite faire de la location de meublé de tourisme il doit obligatoirement

obtenir l'accord de son bailleur.

Si le bien loué est dans une copropriété, le loueur doit vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas l'exercice de cette activité.

Certaines déclarations ou demandes sont à effectuer :

- Une déclaration préalable en mairie sauf s'il s'agit de la résidence principale du loueur ; un numéro est attribué à chaque déclaration qui doit figurer dans les annonces de mise en location.

- Une demande de changement d'usage, y compris pour les résidences principales, dans les communes de plus de 200.000 habitants, dans les communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ou suite à une décision de l'organe compétent.

A Paris, Marseille et Lyon, le changement d'usage peut être soumis à compensation : le demandeur doit transformer en habitation un local ayant un autre usage en même temps qu'il sollicite la transformation d'un logement en meublé de tourisme. Il est possible d'acheter des droits de commercialité auprès d'un autre propriétaire.

- Dans les communes où le changement d'usage est soumis à autorisation préalable, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre toute location, y compris les résidences principales, à une déclaration préalable soumise à enregistrement. Dans ce cas, cette dernière

se substitue à la simple déclaration préalable. Dans ce cadre, la location d'une résidence principale ne peut excéder 120 jours/an.

Pourquoi demander le classement du meublé touristique ?

Le classement est facultatif et a pour objectif d'indiquer au locataire le niveau de confort du logement (1 à 5 étoiles). Il est à demander auprès d'organismes habilités et permet de bénéficier d'avantages fiscaux.

Pourquoi consulter un notaire ?

Dès que vous souhaitez faire de la location saisonnière, contactez votre notaire pour faire le point sur les démarches à réaliser et sur les conséquences fiscales de ce projet.

EN SAVOIR +

Pour en savoir plus sur la location meublée non professionnelle



Cachet de l'office

