



LES GUIDES

DE
PARTICULIER
A
PARTICULIER

Les locations saisonnnières

Tourisme vert, mer et montagne
mais aussi Paris et l'Île-de-France

EYROLLES

- Un guide juridique complet, pratique, à jour des dernières lois.
- Les modalités pratiques de la location à l'usage des propriétaires et des locataires saisonniers.
- Des mises en situation réelle avec des exemples chiffrés.
- Des rubriques « à savoir » et « conseil » pour éviter toutes les chausse-trapes.

La location meublée saisonnière est régie par un ensemble de règles juridiques et fiscales qui permettent à la fois aux propriétaires d'en faire un investissement rentable et aux locataires d'accéder en toute sécurité à une palette variée de logements.

Toutes les modalités pratiques sont détaillées : type d'hébergement auquel se rattache le bien, droits et obligations respectifs avant, pendant et après le séjour, termes clés du contrat de bail, échéancier du paiement du loyer, nature des avances, montant du dépôt de garantie, régime fiscal du bien locatif...

Des contrats et modèles types de lettres sont proposés. De multiples questions-réponses constituent de précieux retours d'expérience utiles.

De Particulier à Particulier est le premier groupe de presse immobilier français. Il met à la disposition des particuliers un ensemble de publications et de services leur permettant de mener à bien toute transaction immobilière sans intermédiaire.

L'ouvrage est dirigé par **Jean-Michel Guérin**, directeur général de PAP.
Laurent Lamielle et **Valérie Samsel** sont juristes au sein de PAP.

LES LOCATIONS SAISONNIÈRES

Groupe Eyrolles
61, Bd Saint-Germain
75240 Paris Cedex 05
www.editions-eyrolles.com

De Particulier à Particulier
45, rue du Cardinal-Lemoine
75239 Paris Cedex 05
www.pap.fr

En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles, 2012
© De Particulier à Particulier, 2012
ISBN : 978-2-212-55427-4

**DE
PARTICULIER
À
PARTICULIER**

Coordonné par Jean-Michel GUÉRIN
avec la collaboration de Laurent LAMIELLE
et de Valérie SAMSEL

LES LOCATIONS SAISONNIÈRES

EYROLLES



Dans la même collection :

- Acheter son bien immobilier
- Gérer les relations de voisinage
- La copropriété
- Vendre son bien immobilier
- Louer un bien immobilier
- Étudiants – Trouvez votre logement

Sommaire

INTRODUCTION	1
Le secteur du tourisme en France	3
Typologie de l'hébergement touristique	5
L'hébergement touristique professionnel	5
L'hôtellerie	5
Les terrains de camping et de caravanage (ou « hôtellerie de plein air »).....	6
Les résidences de tourisme.....	6
Les villages de vacances	7
Les locations saisonnières	7
Définition de la location saisonnière.....	9
Un contrat de courte durée qui ne se renouvelle pas	9
Un logement qui ne constitue pas la résidence principale du locataire	10
Un contrat signé à distance sans visite des lieux	11
Un paiement anticipé des loyers et charges	11
Questions – réponses	13

Les différentes catégories de location saisonnière	15
Les locations « classiques »	15
Les chambres d'hôtes	15
<i>Définition</i>	<i>16</i>
<i>Déclaration en mairie</i>	<i>16</i>
<i>Diffusion de musique : une autorisation de la Sacem est nécessaire</i>	<i>17</i>
Les gîtes ruraux.....	17
Les locations classées « meublés de tourisme ».....	18
Définition	18
Normes à respecter	18
Procédure de classement.....	19
Intérêt du classement.....	19
Déclaration en mairie	20
Questions – réponses.....	21
Une location meublée, décente et sécurisée	23
Un logement meublé	23
Un logement décent et sécurisé	24
Les normes de décence	24
La sécurité des locataires.....	25
Les diagnostics techniques	26
Le dossier de diagnostic technique à annexer au contrat de location	26
Pas de diagnostic de performance énergétique en location saisonnière !.....	26
Un état des risques naturels et technologiques	27
Un constat de risque d'exposition au plomb	27
Questions – réponses.....	29

Quelles autorisations pour mettre en location saisonnière ?	31
La clause d'habitation bourgeoise en copropriété	31
L'autorisation préalable de la mairie :	
une spécificité parisienne	32
La situation des locataires	34
Questions – réponses	35
Réserver une location saisonnière	37
Trouver une offre conforme à ses attentes	37
Propriétaires, rédigez une offre de location détaillée et objective	38
<i>Utilisez les avantages du Web</i>	38
<i>Une annonce renseignée et précise</i>	38
Candidats locataires, consultez les annonces sur les sites Internet spécialisés.....	39
Première prise de contact	40
Un descriptif de location obligatoire	41
Un modèle de descriptif défini par arrêté	41
Un descriptif conforme à la réalité	42
Les formalités de réservation	42
Le propriétaire envoie le descriptif de la location.....	43
Le propriétaire envoie le contrat de location	44
Le cas particulier des réservations de dernière minute.....	45
Arrhes ou acompte ?	45
Arrhes et acompte : deux termes à ne pas confondre	45
Montant de la réservation.....	46
Questions – réponses	49

Les clauses du contrat	51
Le loyer	52
Le principe : le paiement à l'arrivée	52
<i>En espèces</i>	53
<i>Par chèque</i>	53
<i>Par virement</i>	54
<i>En chèques vacances</i>	54
L'exception : le paiement anticipé ou différé	55
Les prestations en sus du loyer	56
L'entretien du logement.....	56
La fourniture du linge de maison	57
L'accès aux équipements de loisirs	57
Les charges	57
Le dépôt de garantie	58
Montant.....	58
Versement.....	59
Restitution	59
La durée de la location	60
L'assurance du logement	60
La désignation du logement	62
Les autres indications utiles	62
Le nombre de personnes.....	62
Les animaux	63
Le contact avec la personne sur place	64
Questions – réponses	65
Le séjour du locataire	67
L'entrée dans les lieux	67
La remise des clés	67
L'état des lieux et l'inventaire	68
Le paiement du solde du loyer et le dépôt de garantie	68
Les obligations du propriétaire	69
Un logement en bon état d'usage et de réparations.....	69
Une piscine sécurisée	70
<i>Le respect de la loi</i>	70
<i>Le respect des normes techniques</i>	71

Les obligations du locataire	74
Le départ du locataire	75
Questions – réponses	77
Que faire en cas de problème ?	79
Le désistement	80
Locataire, vous vous désistez deux mois avant le début de la location	80
Locataire, vous vous désistez une semaine avant le début de la location	80
Locataire, vous vous désistez en faisant état d'un événement de force majeure	81
Propriétaire, vous annulez la location	81
Le défaut de conformité	82
Quand y a-t-il défaut de conformité ?	82
Une solution amiable avec le propriétaire	83
<i>Le propriétaire est sur place</i>	83
<i>Le propriétaire n'est pas sur place</i>	84
La procédure devant le tribunal	85
<i>Action pénale</i>	85
<i>Action civile</i>	86
État des lieux de sortie et dépôt de garantie	86
La non-restitution du dépôt de garantie au locataire	86
Le dépôt de garantie ne couvre pas la dépense de remplacement des équipements	88
La fiscalité des locations saisonnières	89
Imposition des loyers	89
Avez-vous droit à une exonération ?	90
Le régime micro-entreprise	90
<i>Qu'est-ce que le régime micro-Bic ?</i>	90
<i>Le micro-Bic : un régime simple et avantageux</i>	90
<i>La location des gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambres d'hôtes</i>	91
<i>Les autres locations saisonnières</i>	91

Les locations saisonnières

<i>Couplage des situations</i>	92
<i>Des obligations comptables et fiscales simplifiées</i>	92
Le régime réel	93
<i>Qu'est-ce que le régime réel ?</i>	93
<i>Quelles sont les charges déductibles ?</i>	94
<i>La location des gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambres d'hôtes</i>	94
<i>Les autres locations saisonnières</i>	94
<i>Comment opter pour le régime réel ?</i>	95
<i>Des obligations comptables et fiscales lourdes</i>	95
<i>Le loueur en meublé professionnel</i>	96
La loi Bouvard : une réduction d'impôt pour investissements dans certaines résidences meublées.....	97
<i>Les conditions de location</i>	97
<i>La réduction d'impôt</i>	98
TVA ou contribution sur les revenus locatifs	99
Exclusion de la TVA.....	99
La contribution sur les revenus locatifs.....	100
Les impôts locaux	100
La taxe foncière	100
La taxe d'habitation.....	101
La contribution économique territoriale	101
La taxe de séjour	101
Questions – réponses	103
Contrats et modèles types de lettres	107
Contrats	108
Grille de classement des meublés de tourisme	108
Déclaration en mairie de location de chambre d'hôtes.....	122
Déclaration en mairie de meublé de tourisme.....	123
État descriptif de location	124
Contrat de location saisonnière.....	126
État des lieux d'entrée et/ou de sortie	130
Modèles de lettres	134
Lettre de réservation envoyée par le locataire	134
Lettre de désistement envoyée par le locataire	135

Lettre de mise en demeure en cas de logement non conforme	136
Lettre de mise en demeure en cas de non-restitution du dépôt de garantie	137
Lettre de mise en demeure pour le remboursement des dégradations	138
Annexes	139
Adresses utiles	141
Liens utiles	143
Textes de lois	145
Index	157

Introduction

Avec un minimum de cinq semaines de congés payés, et pour certains chanceux une ou deux semaines de plus grâce aux fameuses « RTT », les vacances sont en France particulièrement sacrées et les vacanciers choyés. Rien d'étonnant dans un pays aux multiples atouts (richesse du patrimoine culturel et paysager, climat, gastronomie, etc.), qui reçoit le plus de touristes au monde.

À côté des professionnels du tourisme, l'offre touristique, multiforme, est aussi le fait de très nombreux particuliers qui proposent des locations saisonnières.

Tourisme vert, mer et montagne mais aussi Paris et l'Ile-de-France, ces locations couvrent toutes les destinations et s'adressent à tous les budgets : c'est pour les locataires une alternative avantageuse et économique à l'hébergement hôtelier et une solution plus confortable et indépendante que le camping.

Pour les propriétaires, ce peut être un investissement locatif lucratif ou tout simplement un bon moyen de rentabiliser leur résidence secondaire.

Comment mettre un logement en location saisonnière en toute sécurité ? Comment se déroule la signature du contrat entre particuliers ? Quels sont les droits et obligations respectifs des propriétaires et locataires ? Quelle est la fiscalité des revenus locatifs ?

De la classification des logements à l'imposition des loyers en passant par la réservation du séjour, vous trouverez dans cet ouvrage les clés pour réussir vos locations saisonnières... mais aussi vos vacances !

Le secteur du tourisme en France¹

Avec près de 80 millions de visiteurs par an, la France demeure la première destination touristique mondiale, loin devant les États-Unis, l'Espagne, la Chine et l'Italie. Le tourisme est d'ailleurs l'un des tout premiers secteurs économiques du pays : il emploie plus d'un million de personnes et représente plus de 6 % du PIB.

Le tourisme est le fait de professionnels (hôtellerie, camping), mais aussi de simples particuliers qui mettent en location saisonnière un ou plusieurs logements.

Le parc d'hébergement touristique comprend :

- L'hôtellerie, soit 1,2 million de lits au sein de 17 000 établissements.
- Les résidences de tourisme qui représentent 625 000 lits pour environ 2 100 résidences. Ce secteur est soutenu par des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif tels que la réduction d'impôt Censi-Bouvard.

☞ Voir le chapitre « La fiscalité des locations saisonnières ».

1. Source : Avis présenté au nom de la Commission des affaires économiques sur le projet de loi de finances pour 2012 par le député Daniel Fasquelle – 12 octobre 2011.