

Tout ce qu'il faut savoir pour se lancer dans la location saisonnière

Vous allez acquérir un logement, ou vous êtes déjà propriétaire, et vous souhaitez optimiser son exploitation par de la location saisonnière? Très bonne idée! Mais attention! Ce type d'exploitation est chronophage et nécessite une certaine connaissance de l'activité et du secteur afin d'obtenir la rentabilité souhaitée tout en évitant les ennuis liés à la location courte durée.

Les essentiels de la législation en location saisonnière

Comme toute activité lucrative en France, la location de biens meublés, qu'elle soit saisonnière ou classique, est encadrée par la loi. Ce secteur n'est pas le plus contraignant en termes de formalités, néanmoins certaines démarches administratives restent obligatoires.

Les meublés de tourisme sont des locations saisonnières faisant l'objet d'un régime juridique spécifique, leur déclaration étant obligatoire. Les clients auxquels ils sont destinés sont des personnes de passage pour quelques jours, quelques semaines ou quelques mois.

Le classement des meublés de tourisme n'est pas obligatoire, contrairement à leur déclaration en mairie. Voici un point sur ces formalités.

Déclaration en mairie

Le propriétaire d'un meublé de tourisme a l'obligation de le déclarer à l'administration. En l'absence de déclaration, il risque une amende dont le montant peut aller jusqu'à 450 euros.

Pour accomplir cette formalité de déclaration, il doit remplir un formulaire : le cerfa 14004. Une fois ce document complété, il doit l'adresser à la mairie où se situe le logement. Les services municipaux lui remettront alors le récépissé qui figure en deuxième page du formulaire vierge.

Vous pouvez suivre ce lien pour télédéclarer votre bien ou le pré-remplir pour l'imprimer : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

Précision importante : la déclaration en mairie n'est pas obligatoire si le logement concerné constitue la résidence principale du propriétaire (qui doit donc l'occuper plus de huit mois par an)

Classement « meublé de tourisme »

A titre facultatif, le propriétaire peut demander le classement de son meublé de tourisme.

Ce classement permet au propriétaire de bénéficier d'un meilleur rayonnement de son bien auprès de sa future clientèle, et d'un abattement forfaitaire de 71% de ses recettes à déclarer.

Il suffit de contacter la mairie de votre commune ou l'office du tourisme pour avoir la procédure de classification de votre bien.



Limitation du nombre de nuitées dans votre commune?

Les locations de meublés de tourisme sont plafonnés dans certaines villes, ce plafond ne concerne à l'heure actuelle que les locations de résidence principale, et il est pour le moment fixé à 120 jours par année civile.

Les grandes villes de France, celles de plus de 200 000 habitants et celles de plus de 50 000 habitants situées en zone tendue sont d'ores et déjà concernées par cette limitation, pour les autres, un simple coup de téléphone à la mairie de votre commune vous en apportera la réponse.

Vérification du règlement en cas de copropriété

Un règlement de copropriété peut ne pas tolérer la présence d'un meublé de tourisme dans l'immeuble. [Un arrêt rendu par la Cour de cassation le 8 juin 2011](#) indique cependant que si la copropriété accepte l'exercice d'une profession libérale (cabinet médical...), elle ne peut pas interdire la location meublée de courte durée car les deux activités provoquent « des inconvénients similaires ».

Pensez donc à bien vérifier votre règlement de copropriété avant de vous lancer.