

N° 484 - JUILLET 2024

## METTRE SA RESIDENCE SECONDAIRE EN LOCATION SAISONNIERE

**Vous êtes propriétaire d'une résidence secondaire et souhaitez la louer pour de courtes périodes ? Pour être en conformité avec la législation et offrir à vos locataires une expérience de location agréable, certaines règles doivent être respectées. Quelles sont les étapes à suivre pour mettre en location saisonnière une résidence secondaire ?**

### RENSEIGNEZ-VOUS SUR LA LEGISLATION DES RESIDENCES SECONDAIRES DANS VOTRE VILLE

#### Etape 1 :

La première étape pour mettre votre résidence secondaire en location saisonnière consiste à vous informer sur la législation locale. **Les réglementations varient d'une région à l'autre**, il est donc essentiel de connaître celles en vigueur dans votre ville. Certaines municipalités exigent, par exemple, une autorisation ou un enregistrement préalable. Contactez les autorités locales compétentes pour éviter toute mauvaise surprise.

**Attention**, si vous êtes en copropriété, vérifiez si le règlement de copropriété autorise les locations saisonnières.

#### **Le saviez-vous ?**

Certaines communes peuvent conditionner l'autorisation des locations saisonnières à une « compensation » lorsque l'usage d'une habitation est modifié pour accueillir des vacanciers. Cette compensation exige que, dans le même secteur, des locaux non résidentiels, tels que des bureaux ou des commerces, soient convertis en logements.

### CONDITIONS D'OCTROI

#### Etape 2 : Aménagez votre logement pour de la location de vacances

Pensez à aménager votre logement pour le rendre plus attractif et faciliter l'accueil de vos visiteurs. Celui-ci doit être équipé afin de permettre l'hébergement de visiteurs de passage. La loi ne fixe pas de liste de meubles obligatoires, mais le choix des équipements peut avoir des conséquences sur le prix et sur l'intérêt des vacanciers.

### **Étape 3 : Fixez le prix de votre location de vacances**

**La fixation d'un juste prix est une étape cruciale pour mettre votre bien en location saisonnière.**

Plusieurs facteurs sont à prendre en compte pour déterminer le prix :

- la taille de votre bien ;
- les équipements disponibles ;
- la concurrence dans votre secteur géographique ;
- la saisonnalité.

### **Étape 4 : Trouvez vos locataires**

Une fois ces formalités accomplies, vous pouvez faire appel à une agence immobilière pour la gestion locative ou vous pouvez vous en charger en diffusant des annonces sur internet. Attention, pour éviter des litiges, il est indispensable de décrire votre bien avec précision afin que votre logement soit conforme à sa description.

#### **Le saviez-vous ?**

Dans certaines communes, une taxe de séjour peut être due par les vacanciers. Son montant varie selon le type d'hébergement. Elle est comptabilisée par personne et par nuit. C'est au propriétaire de collecter la taxe de séjour, qui la reversera ensuite à la commune. Si vous diffusez votre annonce sur un site dédié aux réservations de séjours, ce dernier peut se charger des formalités relatives à la perception de la taxe de séjour.

### **Étape 5 : Préparez le contrat de location de vacances**

Pour mettre en location saisonnière son bien, **la conclusion d'un contrat est obligatoire**. Signer un contrat pour une location saisonnière implique des obligations pour le propriétaire comme pour le locataire.

Plusieurs éléments doivent figurer dans le contrat de location :

- l'identité du propriétaire et du locataire ;
- l'adresse et les caractéristiques précises du logement loué ;
- la durée de la location (il est important de préciser les heures d'arrivées et de départ) ;
- le nombre d'occupants autorisé ;
- le prix et les modalités de paiement ;

l'acompte ou les arrhes et le dépôt de garantie éventuel.

#### **Le saviez-vous ?**

En tant que loueur, **si vous avez des locataires étrangers, vous êtes dans l'obligation de leur faire remplir une fiche individuelle de police**. Vous devez conserver les informations pendant 6 mois.

### **Étape 6 : Informez-vous sur la souscription à des assurances**

La souscription à une assurance est fortement conseillée pour protéger votre logement et ses locataires.

Vous pouvez souscrire à **l'assurance responsabilité spéciale villégiature**, une garantie qui couvre votre logement en cas de sinistre.

**Votre assureur peut également proposer des assurances spécifiques pour ce type de location. Renseignez-vous !**

# Tout savoir sur les locations de vacances

La location saisonnière rime avec vacances et tranquillité.

Vous recherchez une location pour vos vacances ? Vous proposez une location de vacances ? Informez-vous !



## Un contrat de location de vacances, pour quoi faire ?

Pour toute location de vacances, le **contrat de location** est impératif.

Réalisé obligatoirement **par écrit** (qui peut prendre la forme d'un contrat ou d'un échange postal), il unit les deux parties pendant le séjour et présente leurs droits et obligations.

Il inclut des éléments comme :



La durée



L'identité des signataires



Les infos sur le logement



Le prix de la location

En cas de non-conformité, il faut réagir rapidement.

Contactez votre bailleur : vous pourrez peut-être trouver un arrangement à l'amiable.

Si aucun accord n'est trouvé, d'autres étapes peuvent être envisagées :



Le recours à des organismes et acteurs locaux



La saisine du tribunal judiciaire

Que faire si le logement n'est pas conforme à la description



## Obligations et responsabilités

### Le locataire

- Payer le **dépôt de garantie** et les **arrhes** ou l'**acompte** requis par le bailleur
- Respecter les lieux et restituer le bien qui doit être conforme à l'état des lieux d'entrée
- Prendre en charge les dégradations causées
- Le locataire peut demander une attestation de responsabilité civile villégiature

### Le bailleur

- Vérifier que le règlement de la copropriété l'autorise (si le logement est situé en copropriété)
- Déclarer la location de vacances en mairie dans le cadre d'une résidence secondaire
- Intervenir en cas de plainte des voisins pour nuisance (sonores...)
- S'assurer que la description du logement dans le contrat correspond à son état actuel
- S'inscrire au répertoire Sirène de l'Insee

Dépôt de garantie, assurance, procédure amiable ou judiciaire : le **propriétaire** peut recourir à différentes solutions pour réparer le préjudice occasionné.



Un accident



Dégradation malveillante



Vol

## Que faire en cas de dégradations ?

## Dépôt de garantie, arrhes, acompte : mode d'emploi

Le dépôt de garantie, les arrhes et l'acompte sont trois types de sommes versées au propriétaire en amont de la location saisonnière.

- **Les arrhes** sont payées en avance par le locataire. En cas de désistement du propriétaire, celui-ci devra rembourser au locataire le double des arrhes versées. Si c'est le locataire, il renonce au remboursement de ses arrhes.
- **L'acompte** engage les deux parties. En cas d'annulation, des dommages-intérêts sont dus par la personne qui annule, sous réserve des dispositions du contrat.
- **Le dépôt de garantie** peut être demandé par le propriétaire. Le montant doit être indiqué dans le contrat avec les conditions de restitution à l'issue de la location. Il s'agit souvent d'un chèque à remettre lors de l'état des lieux d'entrée.

