

[Afficher dans le navigateur](#)

La lettre des notaires de France

Location saisonnière : comprendre les règles du meublé touristique

Juin 2023

En pratique, la location saisonnière ou de courte durée se matérialise par la signature d'un contrat de **location meublée touristique**, classée ou non. Il n'existe pas de définition unique de la location saisonnière. Conformément à la loi Hoguet, il s'agit d'une location conclue pour une durée maximale non renouvelable de 90 jours consécutifs (art. 1-1 L. n° 70-9 du 2 janvier 1970). En revanche, 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.

Bon à savoir : une résidence principale est une résidence dans laquelle le propriétaire habite au moins huit mois par an.

Le contrat de location, qui doit être écrit, peut être conclu entre particuliers ou par l'intermédiaire d'un professionnel. L'article D324-1-3 du Code du tourisme prévoit que l'offre de location d'un meublé de tourisme émanant d'un professionnel porte la mention "*annonce professionnelle*".

Cette mention doit être lisible et visible sur le site internet de la plateforme.

Quels sont les équipements obligatoires dans une location meublée ?



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.

Quelles sont 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 se trouve dans une copropriété, le loueur doit **vérifier que le règlement de copropriété** n'interdit pas l'exercice de cette activité.

Enfin, certaines déclarations ou demandes sont à effectuer :

- une déclaration préalable en mairie sauf s'il s'agit de la résidence principale du loueur (CERFA n°14004) ; 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 (92), de Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94) ou suite à une décision de l'organe compétent (article L631-7 à L. 63 du Code de la construction et de l'habitation).

Bon à savoir : dans les villes de Paris, Marseille et Lyon, le changement d'usage peut être soumis à compensation, c'est-à-dire que le demandeur transforme 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 (art. L631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation).

- 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 (article L. 324-1, III du Code du tourisme).

Attention : dans ce cadre, la location d'une résidence principale ne peut excéder 120 jours par 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 (article L324-1 C. tourisme). Par ailleurs, il permet de bénéficier d'avantages fiscaux tels que :



- un seuil de chiffre d'affaires supérieur pour bénéficier du micro-BIC : **188 700 €** contre 77 700 € pour une location meublée classique (article 50-0 CGI) ;
- un **abattement forfaitaire de 71 %** sur les revenus locatifs au titre du micro-BIC contre 50 % pour un meublé de tourisme classique (article 50-0 CGI) ;
- une **exonération de la taxe d'habitation** et dans certains cas, de la **taxe foncière** (article 1407 III et article 1383 E bis CGI).

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.

Dernières parutions





Note de conjoncture immobilière

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 1 083 000 transactions à fin février 2023.

[En savoir +](#)



Héritage sans famille

Transmission d'un héritage à ses amis. Maître Sarah Hollard, notaire à Paris, informe sur les démarches dans Estelle Midi sur RMC story.

[En savoir +](#)



Mariage, Pacs concubinage, quelles différences ?

Explications en moins de 2 minutes sur les différences de statuts

[En savoir +](#)

Toutes les actualités des Notaires de France

Retrouvez également les notaires de France sur les réseaux sociaux :



Conformément au règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 (RGPD) vous disposez d'un droit d'accès, de modification et d'opposition aux données vous concernant en vous adressant au Délégué à la protection des données du CSN à : cil-csn@notaires.fr.

Pour plus d'information sur le traitement de vos données personnelles par le CSN concernant le site www.notaires.fr, [consultez cette page](#).

Cet email a été envoyé à info@webac.net

Si vous ne souhaitez plus recevoir cette lettre d'information par e-mail :

[Se désinscrire](#)