

### COMMENT METTRE MA RÉSIDENCE SECONDAIRE EN LOCATION SAISONNIÈRE ?

Vous souhaitez mettre en location votre résidence secondaire durant de courtes périodes ? Quelles formalités accomplir ? Quelles sont les étapes à suivre ?

### QUELLE EST LA LÉGISLATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS VOTRE VILLE ?

La première étape pour mettre votre résidence secondaire en location saisonnière est de **vous renseigner sur la réglementation locale**. D'un territoire à l'autre, les règles peuvent être différentes, il est donc important de connaître celles qui s'appliquent dans votre ville. Certaines communes exigent par exemple une autorisation ou un enregistrement préalable. De plus, certaines communes peuvent subordonner l'autorisation des locations saisonnières à une « compensation » lorsqu'une habitation change d'usage pour accueillir des locations saisonnières. Cette compensation implique que, dans le même secteur, des locaux non dévolus à l'habitation (comme des bureaux ou des commerces) soient transformés en logements. Renseignez-vous auprès des autorités locales compétentes pour ne pas avoir de surprise.

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

### AMENAGEZ VOTRE LOGEMENT POUR DE LA LOCATION SAISONNIERE

Le logement mis en location saisonnière doit être équipé afin de permettre l'hébergement d'une clientèle de passage. La loi ne fixe pas une liste de meubles obligatoires, mais le choix des équipements peut avoir des conséquences sur le prix et sur l'intérêt des vacanciers.

### 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 locale ;
- la saisonnalité.

## TROUVER 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**.

### A noter

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

## PREPAREZ 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 devrez conserver les informations pendant 6 mois.

## RENSEIGNEZ-VOUS POUR LA SOUSCRIPTION 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** qui est une garantie qui couvre votre logement en cas de sinistre.

Votre assureur peut également proposer des assurances spécifiques pour ce type de location.

**Source : ANIL**

*L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.*

*Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.*

# 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.



## 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.