

N° 92 – Juillet - Août 2010

LA LOCATION SAISONNIERE

Arrondir ses fins de mois en louant sa résidence secondaire aux vacanciers tente de plus en plus de propriétaires. Avant de se lancer, gros plan sur les règles à respecter.

Avant d'ouvrir vos portes à des vacanciers inconnus, il est nécessaire de prendre plusieurs précautions, en rédigeant **un contrat écrit**. Ce dernier doit notamment indiquer le descriptif précis du bien, les coordonnées du propriétaire ou de l'agence, le prix de la location, sa durée avec heures d'arrivée et de départ, et aussi le montant de la taxe d'habitation, des charges d'eau et d'électricité et de caution.

Afin de minimiser les pertes liées aux annulations de dernière minute, le propriétaire peut exiger le **versement d'arrhes ou d'un acompte** correspondant à 25 % du tarif total.

Lorsqu'il s'agit d'un versement d'arrhes, la somme est conservée par le propriétaire en cas de désistement du locataire. Si c'est le propriétaire qui se dédit, il doit restituer le double des arrhes.

En cas de versement d'un acompte, le loueur peut exiger le paiement du montant total de la location en cas de désistement du locataire. A l'inverse, si le propriétaire ne remplit pas son obligation, il sera tenu de rembourser l'acompte et éventuellement de dédommager le locataire pour le préjudice subi. En l'absence de stipulation, les sommes versées par avance sont assimilées à des arrhes.

Le loueur doit informer sa compagnie d'assurances afin de s'assurer que le **contrat multirisque habitation** couvre bien les locataires en cas de dommages corporels. De la même façon, le propriétaire peut exiger du locataire une attestation garantissant qu'il bénéficie d'une extension villégiature de sa police d'assurance habitation. Une protection nécessaire pour couvrir les risques locatifs, comme le dégât des eaux ou l'incendie.

Les revenus issus de la location saisonnière sont imposés dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et relèvent soit du régime des « micro-entreprises » (micro-BIC), soit du régime des loueurs en meublé professionnels.

La location d'une résidence secondaires durant l'été étant considérée comme une activité annexe, les propriétaires sont **exonérés de certaines taxes** comme la TVA. Impossible par contre d'échapper ou de minimiser le montant de la **taxe foncière**. Concernant la **taxe d'habitation**, le loueur peut en imputer une partie correspondant à la durée de son séjour à son locataire.

Une taxe de séjour peut également être demandée aux vacanciers, notamment dans les communes thermales, littorales ou de montagne. Le propriétaire la perçoit pour le compte de la collectivité, il doit donc la reverser.

Enfin, la mise en location d'une résidence secondaire n'en fait pas un bien immobilier professionnel. Par conséquent, **le bien reste attaché au patrimoine du propriétaire** et entre, à ce titre, dans l'assiette d'imposition à l'ISF.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Quand les titres de propriété ne parlent pas

Lorsqu'une difficulté de voisinage intervient entre deux propriétaires, il est d'usage de consulter les titres de propriété, puis le Code civil ou le Code rural, et en dernier ressort de faire appel au conciliateur ou aux tribunaux.

Mais, il ne faut pas oublier une source de renseignements bien méconnue, mais qui peut donner des pistes de solution : les guides des usages locaux.

Il s'agit de documents anciens datant le plus souvent de la moitié du XXème siècle, qui existent dans chaque département. Ils donnent des renseignements précieux liés à l'histoire et aux habitudes de chaque canton, et même de chaque commune.

Par exemple, dans le Loiret, les règles sur les fossés sont extrêmement précises.

D'autres règles concernent la distance des clôtures, l'entretien des berges, etc.

Notaires de France, sûrement et pour longtemps !