

Checklist bail saisonnier : 10 points avant de louer

Conforme au Code du tourisme (article L324-1-1), au Code civil (article 1714) et à la loi du 19 novembre 2024 (loi Le Meur, anti-Airbnb). Mise à jour 2026.

Qualifier le bien (3 points)

1. Identifier le statut du logement : résidence principale ou secondaire.

Résidence principale du bailleur (occupation au moins 8 mois par an) : plafond 90 nuits par année civile. Résidence secondaire : pas de plafond annuel, mais 6 mois maximum par contrat avec le même locataire.

2. Vérifier la copropriété et le changement d'usage en zone tendue.

De nombreux règlements de copropriété interdisent la location courte durée. En zone tendue (Paris, grandes villes), le changement d'usage municipal peut être exigé avec compensation 1 pour 1.

3. Déclarer le logement en mairie et obtenir le numéro à 13 chiffres.

Obligatoire dans toutes les communes de plus de 200 000 habitants et en zone tendue depuis la loi du 19 novembre 2024. Téléservice de la commune ou portail national. Numéro à reproduire sur toutes les annonces (Airbnb, Booking, Abritel).

Rédiger le contrat (4 points)

4. Renseigner les dates précises et la capacité d'accueil.

Date d'entrée et de sortie avec heure, capacité maximale, équipements fournis. Le bail saisonnier est un contrat à durée déterminée, sans droit au maintien dans les lieux à l'issue du séjour.

5. Cadrer l'acompte ou les arrhes (25 à 30 % de pratique courante).

Distinguer acompte (engagement ferme, conservé en cas d'annulation locataire) et arrhes (faculté de rétractation, double restitué si désistement bailleur, article 1590 du Code civil). À défaut de qualification, les sommes sont présumées arrhes.

6. Fixer le dépôt de garantie (entre 200 € et 30 % du loyer total).

Aucun plafond légal. Préférer une pré-autorisation bancaire (caution Airbnb, Booking) à un encaissement réel pour limiter les contestations sur la restitution.

7. Prévoir un barème d'annulation explicite et la taxe de séjour.

Exemple : 100 % remboursés à plus de 60 jours, 50 % entre 60 et 30 jours, 25 % entre 30 et 7 jours, acompte conservé à moins de 7 jours. Préciser la collecte de la taxe de séjour à la source par la plateforme.

Annexes obligatoires (2 points)

8. Joindre le DPE et l'inventaire détaillé du mobilier.

Extension progressive du DPE aux meublés de tourisme depuis 2024-2025. Les passoires thermiques (étiquettes F et G) sont progressivement exclues. Inventaire détaillé pour sécuriser l'état des lieux de sortie.

9. Réaliser un état des lieux d'entrée et de sortie contradictoire.

En l'absence de dépôt encadré, l'état des lieux est la pièce qui objective les dégradations imputables au locataire. Photos horodatées recommandées.

⚠ Plafond 90 nuits par an en résidence principale

Depuis la loi du 19 novembre 2024, le bailleur ne peut louer sa résidence principale en saisonnier plus de 90 nuits par année civile (avec délibération communale possible entre 60 et 120 nuits). Les plateformes transmettent automatiquement le décompte ; au-delà, l'amende peut atteindre 15 000 € par logement.

Avant signature (1 point)

10. Choisir le régime fiscal : micro-BIC ou réel.

Micro-BIC depuis la loi de finances 2024 : 30 % d'abattement (15 000 €) pour les non classés, 50 % (77 700 €) pour les classés Atout France. Au-delà de 23 000 € de recettes : cotisations sociales URSSAF.

Repères bail saisonnier 2026 · Cadre : Code du tourisme + Code civil article 1714 (hors loi 89-462) · Plafond résidence principale : 90 nuits/an · Numéro d'enregistrement : 13 chiffres · Fiscalité : BIC micro (30 % ou 50 % si classé) ou réel · URSSAF au-delà de 23 000 € de recettes.

Générez votre bail conforme en 10 minutes

FairePlace : logiciel de gestion locative clefs en main, bail Loi Alur, signature avancée eIDAS, quittances automatiques, archivage probant 10 ans. Plan Gratuit 5 biens, sans carte bancaire.

→ faireplace.com/bail-location-gratuit/