



LA LOCATION AIRBNB OU LA LOCATION CLASSIQUE ?

Comparer les différents mode de location d'actifs résidentiels
suivant les objectifs des propriétaires et investisseurs

Sommaire

Faut-il abandonner la location Airbnb au profit de la location classique ?	3
Le bail d'habitation	4-6
Le Contrat de Location Meublé de Tourisme « Conciergerie Airbnb »	7-8
Le Contrat Commercial	9-10
Comparatif Bail d'Habitation Résidentiel vs La Location Meublée de Tourisme LMNP vs Le Contrat Commercial	11
Conclusion	12
Nous contacter	13

FAUT-IL ABANDONNER LA LOCATION AIRBNB AU PROFIT DE LA LOCATION CLASSIQUE ?



A l'heure de la tension locative résidentielle en France, des règles administratives et légales, et de la fiscalité complexifiée, nombreux sont les propriétaires-investisseurs qui souhaitent abandonner la location meublée de tourisme type Airbnb déçus par les résultats ou la pression qu'elle exerce pour se tourner vers la location résidentielle meublée longue durée avec la certitude d'une rentabilité identique et d'une tranquillité assurée.

Mais la réalité est plus nuancée : tout n'est pas blanc ou noir.

Chaque mode de gestion locative présente ses forces et ses faiblesses selon vos objectifs patrimoniaux, votre tolérance au risque et votre disponibilité.

Il existe aujourd'hui un modèle contractuel innovant qui combine la rentabilité d'un investissement meublé de tourisme avec la sécurité d'un bail longue durée, bien plus avantageux que les baux d'habitation classiques (nus ou meublés loi de 1989, dits "baux Hoguet").

Ce guide comparatif a été conçu pour les investisseurs et propriétaires souhaitant comprendre les différents modes de gestion locative existants, identifier leurs avantages et inconvénients et choisir le modèle le plus adapté à leurs objectifs de rentabilité et de tranquillité.

LE BAIL D'HABITATION



Définition et cadre juridique

Issue d'une proposition du Ministre *Andrée Hogue* qui en fut le rapporteur l'objectif de ce texte est de régir, pour ce qui nous concerne, les rapports entre propriétaires et bailleurs.

Quel que soit le statut fiscal choisi pour votre logement, la location d'un bien à usage de résidence principale est soumise à des règles très strictes régies par les différentes lois depuis 1970.

Tout propriétaire-investisseur devra s'y référer au risque de voir son locataire obtenir gain de cause en cas de litige, force étant de constater un accroissement au fil du temps et des lois de plus en plus contraignantes pour les bailleurs et parallèlement d'un accroissement indéniable de la protection des locataires.

Bien que la promesse d'une garantie de paiement contre les impayés profite aux propriétaires et que le marché sous tension offre une opportunité à ces derniers de « choisir leurs locataires » il n'en reste pas moins une évidence qui consiste à ne pas considérer la signature d'un bail d'habitation comme la certitude d'un « revenu fixe garantie ».

Contexte historique



- Loi votée le 2 janvier 1970.
- Complétée par son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972.
- Loi Quillot du 22 juin 1982.
- Loi Mermaz-Malandain le 6 juillet 1989.
- Loi Borloo qui a créé le régime fiscal LMNP/LMP avec le développement du meublé de tourisme.
- Loi ALUR de Cécile DUFFLOT : bail obligatoire, l'encadrement des loyers, la généralisation des états des lieux, la création du diagnostic technique obligatoire et de l'encadrement des frais d'agence.
- Loi ELAN : réintroduit l'encadrement des loyers à titre expérimental dans certaines villes (Paris, Lille, Lyon, Bordeaux, Montpellier...) et crée le bail mobilité (1 à 10 mois, pour étudiants, stagiaires, mobilité professionnelle).

DURÉE DU BAIL : 3 ANS



Lorsque le bailleur est une personne physique (particulier, indivision, SCI familiale) le bail à une durée minimum de 3 ans lorsque le logement est loué vide et minimum 1 an s'il est loué meublé. Dans certains cas le bail peut avoir une durée plus courtant sans droit au renouvellement (bail mobilité ou étudiant).

Si le bailleur est une personne morale (société, assurance, bailleur institutionnel) le bail nu à une durée de 6 ans minimum et de 1 an s'il s'agit d'un Bail meublé (en pratique souvent prolongé contractuellement)

➔ À l'échéance, le bail est reconduit tacitement si aucune des parties ne donne congé.

CONGÉ



La principale particularité du bail d'habitation est la protection du locataire contre le congé (résiliation du bail à l'initiative du propriétaire) qui dans tous les cas ne peut intervenir qu'au terme de chaque période sous certaines conditions (reprise pour occupation personnelle, vente, ou pour motif légitime (impayés, trouble au voisinage, ...)).

➔ A noter : Le congé doit être notifié au moins 6 mois avant la fin du bail pour un logement loué vide, et 3 mois avant pour un meublé.

DROIT AU RENOUVELLEMENT TACITE



À défaut de congé par le bailleur ou le locataire, le bail est automatiquement reconduit pour la même durée (3 ans ou 6 ans en vide, 1 an en meublé).

DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX



Au-delà du droit au maintien dans les lieux fixé par le droit au renouvellement du bail même si le locataire respecte les clauses du bail, la jurisprudence constante (difficultés de paiement des loyers, surendettement, famille monoparentale) confère au locataire d'autres protections pouvant dépasser les 2 à 3 ans pour se maintenir dans les lieux en toute légalité sans payer le loyer.

DROIT DE PRÉAVIS RÉDUIT



Il est un des points importants à connaître qu'est le droit au préavis réduit exclusivement réservé au locataire qui peut donner congé sous 1 mois en zones tendues ou pour toutes les zones s'agissant d'un bail meublé.

DOIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE



En cas de vente d'un bien nu, sauf à un membre proche, le locataire bénéficie d'un droit de priorité pour acheter mais attention en cas d'une vente à la découpe ou en bloc de logements meublés le droit de préemption peut s'appliquer (Loi Aurillac 2006 → droit de préemption des locataires en cas de cession d'immeuble entier), une procédure mal accomplie rendra votre vente caduque !

DROIT AU LOGEMENT DÉCENT



→ Avec les nouvelles dispositions visant les passoires thermiques, les locataires peuvent saisir le juge sur le fondement de l'article 6 de la loi de 1989 et exiger la mise à disposition d'un logement conforme aux normes de décence et de salubrité.

On constate de plus en plus de contentieux liés aux loyers impayés ainsi que des condamnations de propriétaires pour logement indécents.

Rappel du décret du 30 janvier 2002 et des dispositions édictées en 2023 et 2025 liées aux passoires thermiques (logements classés G puis F au DPE) renforcent cette obligation. Ces logements ne peuvent plus être proposés à la location progressivement, car considérés comme indécents au sens de la loi.

Un moyen pratique de gain de temps pour les locataires contestataires.

PROTECTION CONTRE LES HAUSSES DE LOYERS ABUSIVES



Depuis la Loi ALUR les loyers des logements situés en zone tendues sont encadrés, la révision ne peut intervenir que si une clause d'indexation est prévue dans le bail.

Le loyer ne peut être révisé qu'une fois par an sous respect du plafond fixé par l'IRL (Indice de Révision des Loyers).

Le bailleur peut demander la révision du loyer s'il était manifestement sous-évalué ou à la suite de lourds travaux de rénovation.

LE CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉ DE TOURISME « CONCIERGERIE AIRBNB »

Définition et cadre juridique

Il n'existe à proprement dit pas de « Bail » avec les locataires de logements de Tourisme mais un contrat de location temporaire communément appelé bail saisonnier défini par le Code de Tourisme pris en son article L.324-1-1 qui prévoit un usage exclusif du locataire à la journée ou à la semaine et qui n'y élit pas domicile.

Le bail saisonnier ou les Conditions Générales de Ventes plus habituellement utilisées par les plateformes de réservation sont libres, ils relèvent des articles 1713 et suivants du Code Civil qui n'impose à aucune règle, sa rédaction étant libre.



Contexte historique

Un décret du 31 juillet 2015 portant le n°2015-981 précise la liste des meubles et équipements obligatoire pour la mise en location d'un logement meublé (application aux meublés loués en longue durée sous bail d'habitation).



LA LOCATION DIRECTE VIA LES PLATEFORMES TYPE « AIRBNB »



Appréciée pour sa simplicité, la location via des plateformes comme Airbnb séduit de nombreux particuliers, un peu à l'image de sites d'annonces grand public tels que Le Bon Coin.

L'interface est intuitive, le paiement sécurisé et les démarches rapides : un modèle qui a largement contribué à leur succès.

Mais derrière cette apparente facilité se cachent de nombreuses contraintes pour les propriétaires. Les conditions générales d'utilisation, volontairement complexes et rarement lues, les engagent de manière unilatérale.

Dans la plupart des situations conflictuelles, les décisions de la plateforme privilégient les « voyageurs », au détriment des hôtes.

Annulations unilatérales, remboursements imposés, suspension de compte sans réel recours : les propriétaires se retrouvent souvent pieds et poings liés, dépendants d'un cadre contractuel pensé avant tout pour sécuriser l'expérience client voire de la plateforme elle-même ... mais pas nécessairement celle du bailleur.

LES CONCIERGERIES AIRBNB



Bien souvent, les propriétaires de résidences secondaires exploitant eux-mêmes font signer un « bail » à leurs locataires vacanciers avec tous les risques juridiques que cela comprend, comme le maintien dans les lieux, les dégradations les vols et autres.

Rares sont celles qui font signer des baux en déléguant cette contractualisation aux plateformes et dans la plupart des cas ces baux n'ont aucune valeur.



LE CONTRAT COMMERCIAL



Définition et cadre juridique

Le bail commercial est régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

Traditionnellement utilisé dans le commerce de détail, l'hôtellerie ou la restauration, il s'applique également à l'exploitation de résidences de tourisme ou meublés à vocation para-hôtelière et de plus en plus il vient remplacer le mandat de gestion Loi Hoguet ou le contrat de conciergerie chez les propriétaires AirBnb.

Dans ce schéma, le propriétaire bailleur met un local à disposition d'un exploitant professionnel. Ce dernier exploite le bien pour son propre compte, au sein d'un fonds de commerce qu'il développe (hébergement touristique, para-hôtellerie, résidence de services).

➡ Il ne s'agit donc pas d'une délégation de gestion ni d'un mandat, mais d'un contrat de louage d'immeuble à usage commercial. L'exploitant assume le risque commercial, le propriétaire-bailleur perçoit un loyer.

Durée du bail : 3 ans, 9 ans ou 10 ans ?

En droit commun, le bail commercial est conclu pour une durée minimale de 9 ans (art. L.145-4 C. com.). Le preneur dispose d'une faculté de résiliation triennale (à l'issue de chaque période de 3 ans), sauf renonciation expresse. Il existe une exception : le bail commercial dérogatoire (art. L.145-5 C. com.), d'une durée maximale de 3 ans. Il permet aux parties de tester une exploitation sans entrer immédiatement dans le régime protecteur du bail commercial « 3/6/9 ».

➡ Passé ce délai, le bailleur ou l'exploitant doit soit conclure un bail de 9 ans pour continuer le contrat.

Dans certain cas peut être conclu un bail de 10 ans on parle de bail ferme qui ne peut être résilié avant le terme (sauf clause contraire) sauf motifs légitimes.

➡ La durée choisie dépend du profil du propriétaire et de la stratégie patrimoniale (mise en location avec option de revente à court terme ou sécurisation des revenus à long terme).

Dans tous les cas ce qui intéresse tous les propriétaires et investisseurs ce sont les garanties qu'offrent ce type de bail comparé à la location classique LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) ou à la location résidentielle souvent appelée bail d'habitation (nu ou meublé), citons-en quelques-unes.

GARANTIES ATTACHÉES AU BAIL COMMERCIAL



En premier lieu il convient de savoir que le bail est conclu avec un exploitant professionnel qui prend tous les risques, paye toutes les charges et garantie le loyer du propriétaire bailleur.

La garantie peut être intrinsèque ou extrinsèque, c'est-à-dire que l'exploitant peut garantir une durée de loyer de X mois en versant ou bloquant une somme libérée à première demande si le loyer était impayé généralement gérée par un établissement bancaire ou un assureur, c'est la garantie extrinsèque.

L'exploitant peut aussi renoncer à son droit de maintien dans le local objet du bail en cas d'impayé ou apporter des travaux ou du mobilier à titre de garantie c'est la garantie intrinsèque.

DES LOYERS TRIPLES NETS



Le bail, en, général met tous les frais de maintenance du bien à la charge de l'exploitant, les grosses réparations sont les seules que le propriétaire-bailleur doit assumer (encadrée par la Loi art. 606) et lorsqu'il s'agit d'une exploitation de tourisme l'exploitant veille à ce que le bien soit parfaitement entretenu et valorisé par le soin apporté à la décoration dans son propre intérêt.

La taxe foncière, les factures d'énergie eau et internet sont également supportées pas l'Exploitant.

LA CERISE SUR LE GÂTEAU : LA CLAUSE DE RECETTE



Dans la plus générale pratique le montant du loyer convenu à montant fixe, avec révision triennale légale (art. L.145-38 C. com.) ou indexation conventionnelle (ILAT, ICC, ILC).

Il existe une option bien souvent utilisée pour aligner les intérêts des parties c'est la clause de recette.

Elle permet d'intéresser le propriétaire-bailleur à un « bonus » potentiel en cas de succès de l'exploitation mais en laisse la maîtrise à l'exploitant qui partage la surperformance du bien.

LE FLUX DE TRÉSORERIE PRÉVISIBLES



Contrairement à la location meublée de tourisme via Airbnb, le loyer est versé à échéance fixée dans le contrat pour le montant prévu indépendamment du taux d'occupation ou des bonus éventuels, assurant une stabilité financière et patrimoniale idéale pour rassurer les intervenants bancaires.



Bail d'Habitation Résidentiel

Location Meublée de Tourisme LMNP

Contrat Commercial

Modèle	Fiscalité	Avantages	Inconvénients
Longue durée meublée résidentiel	Régime du revenu foncier en location nue LMPNP (micro BIC ou réel, amortissement possible) en location meublée	Revenu régulier, fiscalité optimisée au réel, gestion via agence possible	Rendement + faible, risque d'impayés + élevé, protection du locataire très élevée reprise pour occupation personnelle ou vente très règlementée
Location meublée de tourisme (Airbnb/conciergerie)	LMNP (micro BIC ou réel simplifié, amortissement puissant)	Potentiel de rendement élevé, flexibilité du bien	Revenus irréguliers, stress et gestion lourde, contraintes réglementaires
Meublée de tourisme (Airbnb/conciergerie) Contrat commercial avec OIQA	Revenus fonciers si en direct ; IS si société (amortissement puissant) TVA récupérable sous certaines conditions	Loyer fixe garanti, zéro gestion, stabilité, bonus éventuel selon les contrats	Engagement de durée minimum de 3 ans (réservé aux investisseurs long terme)

Conclusion



Le bail commercial en meublé de tourisme répond à la plupart des problématiques rencontrées par les investisseurs :

- Incertitude des revenus
- Stress de la gestion quotidienne
- Risques réglementaires
- Besoin de sécuriser des flux financiers face à l'endettement

La clé pour ne plus stresser avec vos locations meublées de tourisme et rester rentable.

Par sa souplesse en durée (3 ans dérogatoire, 9 ans classique, 10 ans ferme ou plus), par ses modalités de loyer (fixe ou fixe + bonus indexé sur le chiffre d'affaires de l'exploitant), et par sa fiscalité adaptable selon la structure de détention, il constitue aujourd'hui un outil éprouvé et largement utilisé dans l'immobilier de tourisme par tous les grands exploitants de l'industrie touristique Pierre et Vacances, ADAGIO, ODALYS ...

➔ Pour l'investisseur averti, le bail commercial n'est pas seulement une alternative : c'est une solution de sécurisation patrimoniale, qui permet de concilier rentabilité et tranquillité juridique.

OIQIA propose un contrat commercial pour les investisseurs en immeuble complet, permettant de proposer tous les services hôteliers (nous consulter pour les conditions de recevabilité).

Rédacteur Philippe Coste
Fondateur OIQIA

A handwritten signature in blue ink, reading "Philippe Coste", with a horizontal line underneath.

Nous contacter :



PHILIPPE



EMMA



AXEL

Prendre rendez-vous avec un conseiller

[cliquez ici](#)