MAISON BELVIOR

MAISON BELVIOR · LISTE DE CONTRÔLE

28

Les points à vérifier avant de louer votre bien en courte durée.

Ce que votre bien doit avoir pour être légal, en ligne et vendable.

Chacun de ces points pris à part est simple. Le défaut vit presque toujours entre eux : un nom sur une pièce, un autre sur le contrat, une adresse qui change d'un document à l'autre. C'est la liste que nous passons sur chaque bien avant la première nuit. Cochez au fur et à mesure, et gardez-la avec les pièces de votre bien.

MISE À JOUR DU 7 OCTOBRE 2026 · MAISONBELVIOR.FR

Qui signe, qui exploite, qui possède

Trois personnes peuvent se cacher derrière un seul bien : celle qui le possède, celle qui l'exploite, celle qui signe. Chaque pièce doit désigner la bonne.

- [ ] **01 Qui exploite le logement**

  La personne ou l'entreprise qui encaisse les nuits et déclare les revenus. Ce n'est pas toujours le propriétaire, et c'est elle qui signe les contrats et paraît sur les plateformes.

  Où le chercher Votre avis de situation SIRENE si une entreprise exploite, ou votre déclaration de revenus fonciers si c'est vous en nom propre.

- [ ] **02 Qui possède le logement**

  Si l'exploitant n'est pas le propriétaire, il faut un écrit entre les deux : convention de mise à disposition ou bail.

  Où le chercher L'avis de taxe foncière ou le titre de propriété, chez votre notaire.

- [ ] **03 La personne qui signe engage bien l'exploitant**

  Une entreprise individuelle ne se signe que par son titulaire. Personne ne signe à la place d'un autre, pas même un conjoint.

  Où le chercher L'avis SIRENE dit qui est le titulaire. C'est cette personne qui tient le stylo.

- [ ] **04 Pièce d'identité complète de celui qui signe**

  Recto et verso, en cours de validité. Une seule face ne prouve rien, et un verso d'ancien format ne porte même pas de nom.

  Où le chercher Une photo nette des deux faces, prises à la suite.

- [ ] **05 Avis de situation SIRENE entier**

  La page complète, avec le bloc d'identité. Une capture coupée au-dessus du nom ne vaut rien.

  Où le chercher avis-situation-sirene.insee.fr, ou la synthèse du guichet unique de l'INPI reçue à la création.

- [ ] **06 Assurance propriétaire non occupant qui couvre la courte durée**

  Elle doit mentionner la location courte durée ou le meublé de tourisme et couvrir les dommages causés par les voyageurs. Une assurance habitation d'occupant ne les couvre pas.

  Où le chercher Chez votre assureur, en demandant une attestation « meublé de tourisme ».

- [ ] **07 RIB au nom de l'exploitant**

  Le compte qui reçoit les versements des plateformes appartient à celui qui exploite et déclare. Un versement sur le compte de quelqu'un d'autre se voit au moment de la déclaration.

  Où le chercher L'espace bancaire du compte de l'exploitant.

- [ ] **08 Mandat de prélèvement signé par le titulaire du compte**

  Si vous payez un prestataire par prélèvement : signé par quelqu'un d'autre que le titulaire, le mandat n'autorise rien, la banque peut refuser et le titulaire peut contester pendant treize mois.

  Où le chercher Le mandat en ligne du prestataire de prélèvement, signé depuis le téléphone du titulaire.

Ce que les pièces doivent dire ensemble

Le contrôle utile n'est pas d'avoir chaque pièce, c'est que toutes les pièces disent la même chose.

- [ ] **09 Le même nom partout**

  Pièce d'identité, contrat, RIB, mandat, factures. Un seul écart, et la chaîne casse au premier contrôle.

  Où le chercher Posez les pièces côte à côte et lisez les noms, c'est tout.

- [ ] **10 Le SIRET appartient bien à la personne nommée**

  Un nom commercial n'est pas une personne. Le SIRET d'une entreprise individuelle est celui de son titulaire, et de personne d'autre.

  Où le chercher annuaire-entreprises.data.gouv.fr, en trente secondes.

- [ ] **11 La date de naissance du contrat est celle de la pièce d'identité**

  C'est le détail qui trahit un contrat rempli avec les données de quelqu'un d'autre.

  Où le chercher Le contrat et la carte d'identité, côte à côte.

- [ ] **12 La même adresse sur toutes les pièces**

  Contrat, taxe foncière, immatriculation. Un numéro bis qui n'apparaît que sur une pièce se vérifie : le siège d'une entreprise et le logement loué ne sont pas forcément à la même porte.

  Où le chercher Le cadastre et l'avis de taxe foncière disent l'adresse exacte du logement.

- [ ] **13 Aucune pièce tronquée**

  Capture d'écran, photo de travers, page manquante : ce qui est coupé est toujours ce qui comptait. On redemande.

  Où le chercher Un scan ou une photo entière de chaque page, nommée par son contenu.

Avant la première nuit

Ce qui protège les voyageurs, et vous avec.

- [ ] **14 Attestation de détecteur de fumée**

  Obligatoire dans tout logement loué. Signée, avec la date d'installation et l'emplacement remplis. La facture d'achat ne suffit pas, et la date d'installation ne peut pas précéder l'achat.

  Où le chercher Un modèle d'attestation à dater et signer, après la pose. Pensez au détecteur de monoxyde de carbone si le logement a un appareil à combustion.

- [ ] **15 Diagnostic de performance énergétique**

  Valable dix ans. Il est souvent déjà dans le dossier de diagnostics technique du bien.

  Où le chercher Le dossier de diagnostics remis à l'achat, ou un diagnostiqueur certifié.

- [ ] **16 Numéro d'enregistrement du meublé**

  Treize caractères, obligatoire depuis le 20 mai 2026 pour tout meublé de tourisme, à afficher sur chaque annonce. Sans lui, la commune peut faire retirer l'annonce.

  Où le chercher Le téléservice de votre commune s'il existe, sinon le formulaire déposé en mairie. Le portail national se déploie commune par commune.

- [ ] **17 Règlement de copropriété**

  S'il y a copropriété, il ne doit pas interdire la location de courte durée. Une clause d'habitation bourgeoise exclusive est le point de friction numéro un.

  Où le chercher Votre syndic, ou l'acte d'achat. Lisez aussi les derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

- [ ] 18 **Inventaire et liste des équipements**

  Linge, matériel d'entretien, moyens d'accès, appareils. C'est la base du livret voyageur et la preuve en cas de dégât.

  Où le chercher Une liste écrite, pièce par pièce, avec des photos datées.

Ce qui suit son cours

Trois démarches qui ne bloquent ni le contrat ni la mise en ligne, mais qui doivent être lancées.

- [ ] 19 **Changement d'usage**

  Seulement si votre commune l'impose. Les règlements sont communaux : une métropole peut couvrir deux villes et laisser les autres libres.

  Où le chercher Le recueil des actes administratifs de votre commune, puis le service urbanisme par téléphone si le recueil est muet.

- [ ] 20 **Passage en local distinct**

  Quand le logement loué se détache d'une résidence principale. Tant qu'il n'est pas détaché, la commune et les impôts le traitent autrement.

  Où le chercher impots.gouv.fr, rubrique « Gérer mes biens immobiliers », ou un rendez-vous au centre des impôts.

- [ ] 21 **Acte de propriété définitif**

  Le compromis de vente suffit en attendant, mais l'acte finit toujours par être demandé.

  Où le chercher Votre notaire, copie de l'acte.

Le contrat que vous signez

Avec une conciergerie, une société de ménage ou tout prestataire. Sept points qui se lisent avant la signature, jamais après.

- [ ] 22 **Les plateformes retenues sont nommées**

  Airbnb, Booking.com ou les deux. Ce que le contrat ne nomme pas, le prestataire n'a pas à le faire.

  Où le chercher La première page du contrat, ou son annexe plateformes.

- [ ] 23 **Lieu et date renseignés**

  « Fait à, le ». Un contrat sans date ne fixe aucun délai, et une date inversée en crée de faux.

  Où le chercher Demandez que la date soit imprimée en dur plutôt que laissée à remplir.

- [ ] 24 **Clauses consommateur si vous signez en nom propre**

  Droit de rétractation et médiateur. Sans elles, votre délai de rétractation passe de quatorze jours à douze mois, et le contrat devient fragile pour tout le monde.

  Où le chercher Les articles L221-18 et suivants du code de la consommation, et un formulaire de rétractation annexé.

- [ ] 25 **Acceptation des annexes**

  « Lu et approuvé », « bon pour accord », et l'acceptation des annexes en zone de signature. Une annexe non acceptée n'engage personne.

  Où le chercher La dernière page du contrat et chaque annexe signable.

☐ **26 Les deux signatures**

La vôtre et celle du prestataire, sur le contrat et sur les annexes. Un exemplaire signé d'un seul côté n'est pas un contrat.

Où le chercher Réclamez l'exemplaire contresigné, et rangez-le.

☐ **27 Le mandat de prélèvement est réellement exécutable**

Sans créancier nommé, sans identifiant créancier et sans référence unique de mandat, aucune banque ne l'exécute. Un mandat papier sans ces trois mentions est un papier.

Où le chercher Le mandat établi en ligne par le prestataire de prélèvement, qui fournit l'identifiant et la référence.

☐ **28 Le mandat est signé par le titulaire du compte**

Même règle qu'à l'entrée : le titulaire du compte prélevé, et personne d'autre. Les deux bouts de la chaîne se vérifient.

Où le chercher Le mandat lui-même, et le RIB à côté.

CE QU'UNE CONCIERGERIE FAIT, ET CE QU'ELLE NE FAIT PAS

Rassembler, vérifier, recouper, mettre en ligne, régler la technique : c'est notre travail. Les démarches qui vous sont personnelles restent les vôtres : votre mairie, votre centre des impôts, votre assureur, votre notaire. Nous vous disons quoi demander et quelle pièce fournir, puis nous vérifions ce qui revient. Nous constatons un écart, nous ne rédigeons pas d'acte et nous ne donnons pas d'avis juridique.

Vous gérez vous-même et vous voulez un bien en règle et en ligne sans y passer vos soirées, ou vous préférez ne plus rien gérer : parlons-en.

hello@belvior.fr · 07 69 13 80 31 · maisonbelvior.fr

Une maison pour veiller sur la vôtre.

Les obligations citées sont celles en vigueur au 7 octobre 2026, pour un meublé de tourisme en France. Les communes les appliquent différemment. Sur un point litigieux, un juriste en droit immobilier tranche, pas une liste.