



Questions d'immobilier :  
Louer votre maison de campagne

## Description

# Les avantages, les inconvénients et existe-t-il un marché ?

Par **Joseph Marovitch**

Mise à jour 15 mai 2019

Vous avez cette belle maison de campagne au bord d'un lac, dans le nord ou dans les cantons de l'est, qui reste inoccupé parce que vous ne l'utilisez pas, étant trop occupé, ou parce que vous passez la plupart de vos vacances dans le sud.

Vous vous questionnez pour savoir si vous devriez vendre ou louer ? Si vous décidez de vendre, et que c'est une résidence secondaire, vous devrez payer l'impôt sur le revenu. La vente pourrait aussi prendre du temps puisqu'une seconde résidence est acquise pour les loisirs et n'est pas une nécessité absolue.

La location, d'un autre côté, peut être une excellente option. Y a-t-il un marché pour de beaux chalets au bord d'un lac ? La réponse est oui, il semble qu'il y ait un marché pour la location de maisons de campagne.

Pour louer une maison de campagne, il y a une question légale qui doit d'abord être vérifiée. Certaines municipalités n'autorisent pas la location à court terme de maisons de campagne; par conséquent, vous devriez vérifier auprès de votre municipalité s'il y a un règlement limitant les locations. S'il n'y a pas de restriction, vous devez ensuite présenter une demande et obtenir un permis pour exploiter une propriété de vacances locative auprès de la municipalité locale et de Tourisme Québec.

La location... peut être une excellente option. Y a-t-il un marché ? La réponse est oui, il semble qu'il y ait un marché pour la location de maisons de campagne.

Notez que lorsque vous louez votre propriété, un bail pour une période de 12 mois ou plus relève de la compétence de la Régie du logement du Québec, par conséquent, vous ne devriez pas signer de bail pour une période de 12



~~mois ou plus. Signez plutôt un contrat de 11 mois ou moins. Les location de maisons de campagne sont généralement pour des périodes d'un week-end, d'une, deux ou trois semaines ou pour une période de moins de 12 mois.~~

Il y a plusieurs avantages et inconvénients à la location d'une maison de campagne.

### **Les avantages :**

- Revenus de location pour payer les services publics, les taxes et les mises à niveau
- Vous pouvez profiter de la propriété une partie de l'année
- Toutes les dépenses sont déductibles d'impôt
- La valeur de la propriété continue de croître sans frais

### **Les désavantages:**

- La location est saisonnière
- Il y a un risque de dommages matériels
- La perception du loyer
- Vous devez percevoir et payer des taxes
- Les frais d'assurance peuvent être dispendieux

## **Solutions aux inconvénients**

### **Location saisonnière**

Puisque la demande pour une propriété de vacances est saisonnière, le locateur peut ajuster le prix du loyer selon les saisons. L'été, la période des fêtes, le congé de mars et d'autres vacances sont considérés comme étant en haute saison, donc le loyer devrait être plus élevé. Le reste de la saison est considéré comme une basse saison car il y a moins de demande. Par conséquent, vous réduisez le loyer pour compenser et maintenir un flux de trésorerie.

'Puisque la demande pour une propriété de vacances est saisonnière, le locateur peut ajuster le prix du loyer selon les saisons.'

### **Risque de dommages matériels**

Insistez sur le versement d'un dépôt de garantie remboursable suffisant pour couvrir les coûts imprévus de dommages causés par le locataire. Il devrait être clairement indiqué dans l'accord signé que, si le locataire endommage les lieux ou le contenu, le coût de réparation des dommages sera déduit du dépôt de garantie. De plus, vous devrez considérer un montant additionnel pour couvrir les frais de nettoyage de la propriété après que le locataire aura quitté les lieux.

### **La perception du loyer**

Il est conseillé de percevoir un acompte au moment de la réservation et le solde du paiement une ou deux semaines avant le début de la location. De cette façon, vous n'aurez pas à courir après le locataire pour percevoir le loyer.

### **La perception et le paiement des taxes**

Tous les fonds doivent être reçus avant la prise de possession. Les taxes collectées doivent être mises de côté dans un compte d'épargne jusqu'à ce qu'elles soient payées avec le rapport fiscal trimestriel.

### **Les frais d'assurances**



~~Assurez-vous que le montant facturé pour la location prend en compte le coût des assurances et que celui-ci est inclus dans le montant du loyer.~~

Il existe plusieurs sites Web peu coûteux pour annoncer la location d'une propriété, y compris:

- [Forrentbyowner.com](http://Forrentbyowner.com)
- [Canadastays.com](http://Canadastays.com)
- [Flipkey.com](http://Flipkey.com)
- [Homeaway.com](http://Homeaway.com)
- [VRBO.com](http://VRBO.com) (Vacation Rental By Owner / Location de vacances par le propriétaire)
- [QuebecLocationDeChalets.com](http://QuebecLocationDeChalets.com)

Ces sites facturent des montants variés pour faire de la publicité mais ils n'insistent pas sur un pourcentage de votre revenu, contrairement à Airbnb.com et d'autres.

'Lors de la réception d'une demande de location, évaluez le locataire aussi soigneusement que possible avant d'accepter de louer la propriété.'

Les maisons de vacances sont louées meublées. Vous pouvez offrir des services supplémentaires tels que la livraison de bois de chauffage, l'accès à Internet, le câble et le téléphone, et facturer en conséquence.

Lors de la réception d'une demande de location, évaluez le locataire aussi soigneusement que possible avant d'accepter de louer la propriété. Les familles avec enfants et les adultes responsables ne sont généralement pas un problème. Si la demande provient d'un groupe de jeunes diplômés ou d'un groupe d'hommes pour une fin de semaine, méfiez-vous. Vous voulez que la propriété reste en bon état. S'il y a des dommages à la propriété qui vont au-delà du montant du dépôt de garantie, vous ne voulez pas pourchasser le locataire pour obtenir un remboursement des dépenses.

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section commentaires ci-dessous. Je répondrai rapidement à toutes vos questions. De plus, [cliquez ici](#) pour lire les articles précédents.

Prochain sujet: **Condos vacanciers locatifs**

---

## L'état du marché

Dans l'article précédant, j'ai discuté de l'augmentation des investissements immobiliers à Montréal de la part d'acheteurs nationaux et internationaux. La semaine dernière, selon l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (ACIQ), les ventes ont continué d'augmenter pour le 50e mois consécutif, tant pour les maisons résidentielles et les condos que pour les terrains, les bâtiments industriels et les immeubles à revenus. Selon le Groupe Altus, qui surveille les investissements immobiliers au Québec, les investisseurs incluent les caisses de retraite et les investisseurs institutionnels ainsi que des intérêts étrangers.

Montréal est encore un marché inexploité à l'échelle internationale, mais le monde entier s'en rend compte et des entreprises comme Akelius en Suède et Blackstone Property Partners aux États-Unis achètent autant qu'elles peuvent, sans parler des investisseurs asiatiques et européens qui ont tous un œil sur les propriétés au Québec.



L'immobilier montréalais est en hausse, mais il se développera encore plus au cours des dix prochaines années, alors que le marché des revendeurs deviendra l'élément principal de sa croissance.

Image : [Lena](#) via [StockPholio.net](#)

Abonnez-vous à notre  
infolettre pour être informé  
de nos plus récents articles

**S'inscrire**

À lire aussi : [Autres articles par Joseph Marovitch](#)



**Joseph Marovitch** œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à [josephmarovitch@gmail.com](mailto:josephmarovitch@gmail.com)



**LIVRAISON GRATUITE**  
*achats de 99\$ et plus\**

LINEN CHEST

MAGASINEZ

### Categorie

1. Article | Immobilier

### Tags

1. chalet
2. country home
3. location de chalet
4. maison de campagne
5. rental

### date créée

mai 2019