

Belvie

CONCIERGERIE LOCATIVE • PARIS INTRA-MUROS

GUIDE DU PROPRIÉTAIRE • OCTOBRE 2026

Louer son appartement à Paris sans le gérer

Les trois façons de louer, les huit points à vérifier avant de signer
avec un opérateur, et ce que Belvie garantit noir sur blanc.

Pourquoi ce guide

Un loyer garanti, ça rassure. Mais deux offres au même prix peuvent cacher deux risques très différents. Ce guide vous aide à poser les bonnes questions.

Il est écrit pour un propriétaire parisien qui veut louer sans passer ses week-ends sur les annonces, les états des lieux et les relances. Il compare les façons de louer, explique ce qui change selon le locataire, et donne une liste de vérifications à faire avec n'importe quel opérateur, Belvie compris.

- 1 Les trois façons de louer, et qui porte le risque
- 2 Touristes ou professionnels : ce que ça change
- 3 Les 8 points à vérifier avant de signer
- 4 Ce que Belvie garantit, noir sur blanc
- 5 Combien Belvie vous verserait
- 6 Les étapes, de l'appel au premier virement
- 7 Questions fréquentes
- 8 Nous contacter

L'essentiel en trois phrases.

1. Un loyer garanti ne vaut que ce que vaut celui qui le promet : vérifiez la société, l'assurance et le contrat.
2. À Paris, la location touristique est très encadrée : demandez à qui l'opérateur loue votre bien.
3. Lisez la clause de sortie avant de signer, pas après.

À savoir. Ce guide a une vocation informative. Il ne remplace pas un conseil juridique. Les règles parisiennes citées ont été vérifiées en octobre 2026 et peuvent évoluer.

Les trois façons de louer, et qui porte le risque

Louer à Paris, ce n'est pas qu'une question de loyer. C'est une question de risque. Une seule question compte : quand l'appartement est vide, ou quand le loyer n'arrive pas, qui paie ?

1. Le bail classique, en direct

Vous cherchez le locataire. Vous rédigez le bail. Vous faites les états des lieux et suivez les paiements. Vous gardez tout le loyer, mais aussi tout le risque : vacance, impayés, dégâts, et le temps passé.

2. La gestion à la commission

Une agence gère pour vous, avec un mandat de gestion. Elle prélève un pourcentage des loyers encaissés. Les honoraires sont libres. Repère : souvent entre 6 % et 9 % TTC du loyer hors charges encaissé, de 4 % à 10 % selon les agences et les services inclus. S'ajoutent des frais de mise en location à chaque nouveau locataire, et parfois une assurance loyers impayés souscrite à part.

Quand l'appartement est vide, l'agence ne gagne rien. Vous non plus. Le risque reste chez vous.

3. Le loyer garanti

Un opérateur signe un bail avec vous. Il devient votre locataire et vous verse un loyer fixe, chaque mois. Il loue ensuite le logement à ses propres occupants. La vacance et les impayés de ces occupants sont son problème, pas le vôtre.

Attention : le montant ne dit pas tout. Le risque dépend de **à qui** l'opérateur loue (partie 2) et de **ce que dit son contrat** (partie 3).

	Bail classique	Gestion à la commission	Loyer garanti
Qui cherche les locataires	Vous	L'agence	L'opérateur
Votre revenu	Les loyers encaissés	Les loyers encaissés, moins les honoraires	Un loyer fixe, convenu à l'avance
Logement vide	Vous	Vous	L'opérateur
Loyer impayé par l'occupant	Vous	Vous, sauf assurance loyers impayés (à part, sous conditions)	L'opérateur
Frais pour vous	Aucun, mais votre temps	Pourcentage, mise en location, prestations à l'acte	À lire dans le contrat (chez Belvie : aucun)
Dégâts	L'occupant et son assurance, sinon vous	Idem, selon le mandat	L'opérateur répond du logement envers vous, selon le contrat
Votre temps	Beaucoup	Un peu : validations, travaux, syndic	Très peu

Honoraires : ordres de grandeur issus de barèmes publiés par des agences et des comparateurs de gestion locative. Vérifiez la grille de chaque agence avant de vous engager.

Touristes ou professionnels : ce que ça change

Le mot « loyer garanti » recouvre deux métiers. Beaucoup d'offres à Paris reposent sur la location touristique. D'autres, comme Belvie, louent à des professionnels en mission. Pour vous, le loyer fixe peut être le même. Le risque ne l'est pas.

Ce que la loi encadre à Paris

Sujet	Règle
Résidence principale	La Ville de Paris limite la location touristique à 90 jours par an depuis le 1er janvier 2025, au lieu de 120.
Autre logement	Une location touristique exige une autorisation de changement d'usage . Les communes peuvent plafonner le nombre d'autorisations dans certaines zones.
Sanctions	Jusqu'à 5 000 € d'amende en cas de défaut de déclaration, quand elle est exigée. Jusqu'à 10 000 € d'amende civile en cas de dépassement du plafond annuel.
Copropriété	Les règlements établis depuis la loi du 19 novembre 2024 doivent préciser si la location meublée touristique est autorisée. Pour les copropriétés existantes, l'interdiction devient possible à une majorité suffisante, plutôt qu'à l'unanimité.
Séjours de moyenne durée	Un séjour de professionnel peut se faire en bail mobilité : de 1 à 10 mois, sans dépôt de garantie, et il reste un bail d'habitation.

Deux propriétaires, le même loyer fixe

	Sous-location touristique	Location à des professionnels
Qui occupe le logement	Des voyageurs, à la nuitée ou à la semaine	Des salariés en mission ou en mutation, des cadres en déplacement
Régime	Meublé de tourisme : numéro d'enregistrement, plafond de nuitées, autorisation si ce n'est pas une résidence principale	Bail d'habitation : bail mobilité (1 à 10 mois) ou bail meublé
Durée des séjours	Courte, avec une rotation fréquente	Plusieurs semaines à plusieurs mois
Copropriété	Le règlement doit autoriser la location touristique	Le règlement s'applique aussi : à lire dans les deux cas

La question à poser en premier. Avant le montant, demandez : « À qui louez-vous mon appartement, et pour quelles durées ? » Puis : « Qui détient l'autorisation de changement d'usage, si elle est nécessaire, et qui paie l'amende en cas de contrôle ? » Demandez les réponses par écrit.

Sources : Ville de Paris, « Location limitée à 90 jours : Paris serre la vis sur les meublés touristiques » (paris.fr) • ministère de la Transition écologique, « La location touristique meublée » (ecologie.gouv.fr) • Service-Public.gouv.fr, « Mettre en location sa résidence principale (meublé de tourisme) », page vérifiée le 21 mai 2026 • ANIL, « Qu'est-ce que le bail mobilité ? » (anil.org).

Les 8 points à vérifier avant de signer avec un opérateur

À poser à n'importe quel opérateur, Belvie compris. Un opérateur sérieux répond par écrit, sans condition.

1

Qui sera votre locataire ?

Demandez le nom de la société, son **Kbis de moins de 3 mois** et le nom de la personne qui signe.

Bon signe : un Kbis récent, remis sans relance.

Signal d'alerte : une société qui n'existe que depuis quelques jours, ou un Kbis qu'on ne veut pas montrer.

2

Quelle assurance, et que couvre-t-elle ?

Demandez l'**attestation d'assurance** à jour : responsabilité civile professionnelle et dommages. Lisez ce qu'elle couvre : incendie, dégât des eaux, responsabilité civile.

Signal d'alerte : « assurance incluse » sans aucun document.

3

À qui louera-t-il votre bien ?

Touristes, professionnels, étudiants ? Pour quelles durées ? Demandez une réponse écrite. Elle conditionne votre risque juridique et votre copropriété.

4

Quel usage est autorisé dans le bail ?

L'usage doit être écrit dans le contrat. Si l'opérateur fait de la location touristique : qui détient l'autorisation de changement d'usage, qui obtient le numéro d'enregistrement, qui paie l'amende ? Que dit le règlement de votre copropriété ?

5

Quelle durée, quel préavis, quelle sortie ?

Durée de l'engagement, reconduction, **préavis pour reprendre votre bien**, cas de reprise anticipée (vente, y habiter, loger un proche). Que deviennent les occupants en place à la sortie ?

Signal d'alerte : un engagement de plusieurs années sans sortie claire.

6

Quand le loyer s'arrête ou baisse-t-il ?

Cherchez les cas de **suspension ou de réduction du loyer** : travaux, sinistre, vacance. Un loyer garanti qui peut être suspendu sans limite n'est plus vraiment garanti.

7

Dépôt de garantie et dégâts : qui paie quoi ?

Montant du dépôt, qui le verse, quand il est rendu. Qui répond des dégradations. État des lieux **contradictoire** à l'entrée et à la sortie, avec inventaire du mobilier.

8

Le contrat complet, avant tout engagement

Demandez le **projet de contrat** en entier, avec ses annexes. Si l'opérateur gère pour votre compte, avec un mandat, demandez aussi sa **carte professionnelle** de gestion immobilière.

Signal d'alerte : « on vous l'envoie à la signature ».

Ce que Belvie garantit, noir sur blanc

Un bail classique avec une clause de sous-location professionnelle, encadrée par l'article 1717 du Code civil. Voici, point par point, ce que dit notre contrat type. Il est public : vous pouvez le lire avant de nous appeler.

Point à vérifier	La réponse de Belvie	Contrat type
Qui signe	DST Conseils SASU, qui exploite Belvie. Siège : 6 rue Le Regrattier, 75004 Paris. RCS Paris 922 541 883. Représentée par son président, David Tapiero.	Page 1
Le loyer	Fixe et garanti. Versé intégralement chaque mois, le 1er, d'avance, que le logement soit occupé ou non.	Art. 4
Les frais	Aucun frais, aucune commission. Belvie se rémunère sur la différence entre votre loyer fixe et ses revenus locatifs.	Site belvie-paris.fr
Les occupants	Des professionnels en déplacement à Paris : avocats, consultants, cadres. Jamais de location touristique. Chaque profil est vérifié avant l'entrée dans le logement.	Art. 8 d)
L'assurance	Belvie souscrit une assurance multirisque habitation couvrant les risques locatifs et remet l'attestation à première demande et à chaque renouvellement.	Art. 9
Durée et sortie	Bail d'un an, reconduit tacitement. Préavis de congé d'un mois pour chacune des parties, par lettre recommandée ou par commissaire de justice.	Art. 3 et 10
Le dépôt de garantie	Deux mois de loyer hors charges, versés au propriétaire à la signature. Rendu au plus tard un mois après la remise des clés, déduction faite des sommes dues.	Art. 5
L'état des lieux	Contradictoire, avec inventaire du mobilier, à l'entrée et à la sortie.	Art. 6
Les dégâts	Belvie répond des dégradations et des pertes pendant le bail, sauf vétusté ou force majeure.	Art. 7 c)
Si le loyer n'est pas payé	Clause résolutoire : le bail est résilié de plein droit deux mois après un commandement de payer resté sans effet.	Art. 10
Le contrat	Téléchargeable avant tout appel, en PDF et en Word, sur belvie-paris.fr (page « Ce que dit le bail »).	Contrat complet

Ce que Belvie ne prend pas : les chambres de bonne et les logements sans ascenseur. Belvie prend en gestion des biens à partir de 12 m², avec un loyer garanti jusqu'à 4 000 € par mois.

Source : contrat type Belvie, version en ligne en octobre 2026. Les conditions définitives (loyer, durée, bien concerné) sont arrêtées avec vous avant toute signature. Rien n'est engagé par la lecture de ce guide.

Combien Belvie vous verserait

Le calcul est le même que celui du simulateur de belvie-paris.fr. Il tient en trois lignes.

LIGNE 1

Le loyer du marché

Le loyer de référence de votre arrondissement (encadrement des loyers, arrêté du 12 juin 2026, Ville de Paris), de la valeur de référence à la valeur majorée.

LIGNE 2

+ La majoration Belvie

+ 300 € sous 30 m². + 400 € de 30 à 39 m². + 600 € à partir de 40 m².

LIGNE 3

— 0 € de frais

Aucun frais de gestion, aucune commission. Le loyer est versé le 1er du mois.

Exemples par arrondissement

Loyer garanti mensuel indicatif pour un bien meublé, au 1er ou 2e étage, avec ascenseur et sans gardien.

	Studio, 25 m²	2 pièces, 40 m²	3 pièces, 60 m²
Paris 1er	1260 € à 1450 €	1950 € à 2220 €	2390 € à 2750 €
Paris 2e	1250 € à 1440 €	1890 € à 2150 €	2390 € à 2750 €
Paris 3e	1250 € à 1440 €	1860 € à 2110 €	2380 € à 2730 €
Paris 4e	1270 € à 1460 €	1950 € à 2220 €	2420 € à 2780 €
Paris 5e	1230 € à 1410 €	1840 € à 2090 €	2350 € à 2700 €
Paris 6e	1290 € à 1480 €	1990 € à 2260 €	2480 € à 2860 €
Paris 7e	1320 € à 1520 €	2020 € à 2310 €	2640 € à 3050 €
Paris 8e	1250 € à 1450 €	1970 € à 2240 €	2460 € à 2830 €
Paris 9e	1220 € à 1400 €	1900 € à 2160 €	2310 € à 2660 €
Paris 10e	1150 € à 1320 €	1830 € à 2070 €	2230 € à 2550 €
Paris 11e	1130 € à 1300 €	1780 € à 2020 €	2220 € à 2540 €
Paris 12e	1090 € à 1240 €	1740 € à 1970 €	2160 € à 2470 €
Paris 13e	1140 € à 1310 €	1770 € à 2000 €	2180 € à 2490 €
Paris 14e	1160 € à 1330 €	1800 € à 2040 €	2230 € à 2560 €
Paris 15e	1150 € à 1320 €	1840 € à 2090 €	2330 € à 2680 €
Paris 16e	1180 € à 1350 €	1930 € à 2190 €	2490 € à 2870 €
Paris 17e	1160 € à 1330 €	1840 € à 2080 €	2330 € à 2670 €
Paris 18e	1080 € à 1240 €	1740 € à 1970 €	2150 € à 2450 €
Paris 19e	1050 € à 1200 €	1650 € à 1860 €	2000 € à 2280 €
Paris 20e	1070 € à 1220 €	1690 € à 1910 €	2050 € à 2340 €

Montants issus du simulateur Belvie : loyer de référence × surface + majoration Belvie, arrondi à 10 €. L'ajustement du simulateur selon l'étage, l'ascenseur et le gardien est une estimation qualitative. Le montant exact est confirmé lors de l'audit gratuit de 20 minutes.

PARTIE 6

De l'appel à votre premier virement, en trois étapes

ÉTAPE 1

Audit gratuit de 20 minutes

Vous décrivez votre bien. On vous annonce le loyer garanti que Belvie vous verserait.

ÉTAPE 2

Signature du bail

Bail classique avec clause de sous-location professionnelle. État des lieux contradictoire.

ÉTAPE 3

Premier virement le 1er

Belvie gère tout : annonces, réservations, ménage, maintenance, clés. Vous recevez votre loyer.

PARTIE 7

Questions fréquentes

C'est légal, la sous-location ?

Oui. Belvie signe un bail classique avec vous, qui inclut une clause d'autorisation de sous-location professionnelle. C'est encadré par le Code civil (article 1717).

Que se passe-t-il si l'appartement n'est pas occupé ?

Rien ne change pour vous. Le loyer garanti est versé chaque mois, que le bien soit occupé ou non. C'est le risque de Belvie.

Qui sont les locataires ?

Des professionnels en mission à Paris : avocats, consultants, banquiers, cadres de direction, pour quelques semaines à quelques mois. Chaque profil est vérifié avant l'entrée dans le logement.

Quels logements Belvie prend-il ?

Pas de chambres de bonne, pas de logements sans ascenseur. Pour les autres appartements parisiens à partir de 12 m², le simulateur donne une première estimation, et un appel de 20 minutes confirme le montant.

Combien coûte le service ?

Rien. Zéro commission, zéro frais de gestion. Belvie se rémunère sur la différence entre votre loyer fixe et ses revenus locatifs.

Puis-je récupérer mon bien ?

Le contrat type prévoit un bail d'un an, reconduit tacitement, avec un préavis d'un mois pour chacune des parties (articles 3 et 10). Les conditions définitives sont arrêtées avec vous avant toute signature.

Nous contacter

En 20 minutes au téléphone, nous vous confirmons le loyer garanti exact pour votre bien. C'est gratuit et sans engagement.

Pour préparer l'appel

- L'adresse et l'arrondissement du bien.
- La surface, le nombre de pièces, l'étage, la présence d'un ascenseur et d'un gardien.
- Votre loyer actuel ou celui que vous espérez, s'il y en a un.
- Le règlement de copropriété, si vous l'avez sous la main.

Audit gratuit de 20 minutes, sans engagement

06 08 40 31 05

contact@belvie-paris.fr • belvie-paris.fr

Réserver un appel : calendly.com/dstconseils/appel-decouverte

DST Conseils SASU • Belvie, conciergerie locative • 6 rue Le Regrattier, 75004 Paris • RCS Paris 922 541 883.

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil juridique ou fiscal personnalisé. Les règles citées (location touristique, copropriété, bail mobilité, honoraires) ont été vérifiées en octobre 2026 et peuvent évoluer : vérifiez celles qui s'appliquent à votre adresse auprès de la Ville de Paris, de votre syndic ou d'un professionnel du droit. Les montants des exemples sont indicatifs et ne constituent pas une offre.