

La réglementation applicable aux meublés de tourisme

Nota : le loueur dans la présente fiche s'entend comme le **loueur non professionnel** → est un loueur non professionnel le loueur dont aucun membre du foyer fiscal n'est inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel OU dont les recettes annuelles tirées de la location de meublé de tourisme sont inférieures à 23.000,00 euros OU dont les recettes annuelles tirées de la location de meublé de tourisme sont inférieures au montant total de l'ensemble des autres revenus d'activité du foyer fiscal.

1 – Définition

L'article D. 324-1 du code du tourisme définit les meublés de tourisme comme étant « *des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile* ».

Un meublé de tourisme **n'est pas** :

- Une chambre d'hôtes : le meublé de tourisme implique un usage exclusif du locataire, alors que la chambre d'hôtes implique la présence du loueur ;
- Une résidence de tourisme ou un hôtel : le meublé de tourisme ne comprend ni accueil, ni équipements ou services communs contrairement à la résidence de tourisme ou à l'hôtel,

Une chambre chez l'habitant, qui suppose la présence de l'hébergeur.

2 – Déclaration et autorisation préalables

Toute personne qui souhaite louer un meublé de tourisme doit, au préalable, effectuer des formalités déclaratives. Dans certains cas, une demande d'autorisation de changement de destination est nécessaire.

2.1 La procédure de déclaration préalable :

Principe : L'article L. 324-1-1 II du code du tourisme prévoit que des personnes offrant à la location des meublés de tourisme doivent en faire **préalablement** la déclaration auprès de la mairie de la commune où est situé le meublé, **que celui-ci soit classé ou non**.

Par conséquent, toute personne qui souhaite louer un meublé de tourisme doit, avant toute mise en location, faire une déclaration auprès de la mairie.

Exception : Est **facultative** la déclaration préalable en mairie si le meublé constitue la **résidence principale** du loueur. Pour être considéré comme résidence principale, le logement doit être « *occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge (...)* » (article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

⇒ **Doivent être déclarés les meublés constituant une résidence secondaire du loueur.**

Formalisme : La déclaration préalable se fait à l'aide du formulaire [cerfa n°14004*04](#).

Elle est adressée au maire de la commune, par tout moyen permettant de conférer date certaine (exemple : lettre recommandée avec accusé réception ; remise en main propre contre décharge).

Elle peut être effectuée par téléservice.

Sanction : En cas de non-respect, le loueur s'expose à une amende pénale à hauteur de 450 euros (articles R. 324-1-2 du code du tourisme et 131-13 du code pénal).

2.2 La procédure d'enregistrement :

Principe : L'article L. 324-1-1 III du code du tourisme prévoit la possibilité pour le Conseil municipal ou le Conseil intercommunal de mettre en place une procédure d'**enregistrement** préalable. Il convient donc aux personnes qui souhaitent mettre en location un meublé de tourisme de s'assurer auprès de leur mairie si une délibération a été prise en ce sens.

Attention : cette procédure d'enregistrement peut s'appliquer **aussi bien aux résidences secondaires qu'aux résidences principales**. Lorsqu'elle est mise en place, elle remplace la déclaration préalable en mairie.

Désormais, toute personne qui loue sa résidence principale en tant que meublé de tourisme sur une commune qui a mis en place la procédure d'enregistrement préalable ne peut le faire que dans la limite de 120 jours, entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de la même année.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 a en effet inséré un IV à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, qui prévoit :

*« Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa **résidence principale** ne peut le faire au-delà de **cent vingt jours au cours d'une même année civile**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ».*

Il n'y a pas de limite de nuitées pour les résidences secondaires, qui doivent néanmoins être enregistrées.

⇒ **Doivent être enregistrés les meublés de toute nature dans les communes ayant rendu obligatoire cet enregistrement.**

Sanction : Le loueur s'expose :

- En cas de non-respect de la procédure d'enregistrement préalable, à une amende civile pouvant aller jusqu'à 5 000 euros prononcée par le président du tribunal de grande instance (article L. 324-1-1 V du code du tourisme) ;
- En cas de non-respect de la limite de 120 jours susmentionnée, à une amende civile pouvant aller jusqu'à 10 000 euros prononcée par le président du tribunal de grande instance (même article).

2.3 La procédure d'autorisation de changement d'usage (résidences secondaires) :

Lorsqu'une résidence secondaire est offerte à la location saisonnière, il peut être nécessaire de demander son changement d'usage, c'est-à-dire que l'utilisation du bien change : il n'est plus dans le parc des logements d'habitation mais de meublés ayant une visée commerciale.

Article L. 631-7 du code de la construction de de l'habitation (CCH) :

« Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage (...) ».

Principe : **Doit** faire l'objet d'une demande d'autorisation de changement d'usage le meublé de tourisme **situé** :

- Dans les communes de plus de 200 000 habitants (article L. 631-7 du CCH) ;
- Dans les communes des départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne (article L. 631-7 du CCH) ;

De plus, **peut** faire l'objet d'une demande d'autorisation de changement d'usage le meublé de tourisme **situé** :

- Sur une commune appartenant à une zone d'urbanisation de plus de 50 000 habitants et ayant fait l'objet d'une délibération en ce sens du Conseil municipal ou de de l'organe délibérant de l'EPCI (article L. 631-9 du CCH),
- Sur une commune quelconque, sur décision préfectorale après proposition du Maire (même article).

Il convient donc aux personnes qui souhaitent louer un meublé de tourisme de s'assurer auprès de leur mairie ou de l'EPCI si une délibération a été prise en ce sens.

⇒ **Doivent voir leur usage changer (procédure de changement d'usage auprès de la Mairie) les résidences secondaires qui se situent dans certaines villes.**

Sanction : En cas de non-respect, le loueur s'expose à :

- Une amende civile pouvant aller jusqu'à 50 000 euros prononcée par le président du tribunal de grande instance (article L. 651-2 du CCH) ;

- Une peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à 1 an et une peine d'amende pouvant aller jusqu'à 80 000 euros, prononcées par le tribunal correctionnel (article L. 651-3 du CCH).

3 – Classement

Principe : l'article D. 324-2 du code du tourisme prévoit la possibilité pour les meublés de tourisme d'être classé par répartition « dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par [Atout France] et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme ».

Caractère facultatif : le classement de meublé de tourisme n'est en aucun cas obligatoire. C'est une démarche facultative à l'initiative du loueur.

Procédure de classement :

- La **demande de classement** est transmise auprès d'un organisme accrédité ou agréé, dont la liste se trouve sur le site Internet <https://www.classement.atout-france.fr> ;
- Une **visite** par l'organisme choisi organisée. Cette visite est payante, le prix varie généralement entre 80 et 200 euros.

L'organisme se conforme à la procédure et aux critères issus des tableaux fixés par Atout France qui ont été homologués par un [arrêté du 2 août 2010](#).

- Un **certificat de de visite** est délivré dans le délai d'un mois à compter de la visite par l'organisme. Il comprend :
 - Un rapport de contrôle qui atteste de la conformité au tableau de classement susmentionné ;
 - La grille de contrôle renseignée par l'organisme
 - Une proposition de décision de classement pour la catégorie indiquée.
- A réception de la décision de classement transmise par l'organisme ayant délivré le certificat de visite au loueur, ce dernier a **quinze jours pour la refuser**. Passé ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis pour **cinq ans**.
- L'organisme qui a délivré le classement transmet sa décision au **Comité départemental du tourisme**.
- Le loueur doit **afficher de manière visible la décision de classement** à l'intérieur du meublé de tourisme.

Le décret n° 2019-174 du 7 mars 2019 a abrogé l'article D. 133-30 du code du tourisme, qui imposait un affichage de panneau conforme à un modèle fixé par arrêté. Désormais, depuis le 10 mars 2019, la forme de l'affichage est libre.

Sanctions : Si le meublé n'est pas conforme à son classement :

- Le loueur peut être poursuivi pour pratique commerciale trompeuse (articles L. 121-1 et suivants code de la consommation) ;
- Le préfet a la possibilité de prononcer la radiation de la liste des meublés de tourisme pour défaut ou insuffisance grave d'entretien du meublé et de ses installations (article R. 324-7 du code du tourisme).

4 – Obligations à la charge de l'Office de tourisme

4.1 Les obligations relatives aux déclarations et autorisation préalables

L'article L. 324-2-1 I du code de tourisme prévoit l'obligation pour toute personne apportant son concours à la location de meublé de tourisme, que ce soit à titre gratuit ou contre rémunération, de s'assurer du respect des déclarations et autorisations susmentionnées :

« Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de tourisme soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration, obtenu en application du III de l'article L. 324-1-1 du présent code. Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration ».

L'Office de tourisme doit donc, **avant toute publication ou mise en ligne d'une annonce de location** :

- Informer le loueur des obligations déclaratives et d'autorisation préalables ;
- Récupérer une déclaration sur l'honneur du loueur indiquant que ces obligations sont respectées, s'il s'agit d'une résidence principale ou secondaire, et le numéro de déclaration ou d'enregistrement.

De plus, l'Office de tourisme étant assujéti à la loi Hoguet (cf. ci-après), il doit s'assurer que **le bien mis en location n'est pas frappé par un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté de péril** (article 17-1 de la loi Hoguet). A défaut, l'Office de tourisme s'expose à une amende administrative (15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale).

4.2 Les obligations découlant de l'assujéttissement à la loi Hoguet

Principe : les dispositions de la loi dite loi « Hoguet » (loi n°70-9 du 2 janvier 1970) s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à certaines opérations énumérées à l'article 1^{er} de cette loi, parmi lesquelles :

- L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis (1°) ;
- La gestion immobilière (6°) ;
- A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, ou à la vente de fonds de commerce (7°) ;
- La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les [articles L. 121-60 et suivants](#) du code de la consommation (8°).

Ainsi, un Office de tourisme ayant une activité de centrale de réservation, de gestion immobilière, de location, de marchands de listes est soumis à la loi Hoguet, ainsi qu'à son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972.

L'assujéttissement à la loi Hoguet implique le respect d'un certain nombre d'obligations, notamment l'obtention d'une carte professionnelle.

Carte professionnelle : l'Office de tourisme qui se livre ou prête son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire à des opérations portant sur les biens d'autrui et relatives notamment à la location de meublé de tourisme doit être titulaire de la carte professionnelle :

« Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée, pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Ile-de-France, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir » (article 3 loi Hoguet).

La carte professionnelle est délivrée par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale (ou le président de la CCI départementale d'Ile-de-France).

Mais : l'article 8 de la loi Hoguet prévoit une exception à l'obligation de détention à la carte professionnelle :

« Les personnes titulaires d'une autorisation administrative délivrée en application de la loi du 13 juillet 1992 susmentionnée, qui ont une activité de location saisonnière de meublés hors forfait touristique, sont dispensées de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la présente loi lorsque cette activité est accessoire à leur activité principale.

Elles doivent souscrire, pour l'exercice de cette activité, une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'elles encourent en raison de cette activité.

L'exercice de ces activités est régi par les dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application ».

Si un Office de tourisme a une activité de location de meublés de tourisme qui est accessoire à son activité principale (= pas la majorité de son activité, ce qui devrait toujours être le cas) et en dehors de tout forfait touristique (cela doit donc se faire impérativement de manière isolée), il ne sera donc pas tenu de détenir cette carte professionnelle.

Il convient d'être particulièrement prudent : il est risqué pour un Office qui vend plusieurs types de prestations touristiques dont de la location de meublé de ne pas détenir de carte professionnelle, dans la mesure où l'achat de deux prestations touristiques incluant une location de meublé peut constituer un forfait (pour la définition du forfait, voir fiche relative aux prestations touristiques).

En toute hypothèse, d'autres parties de cette loi Hoguet s'appliquent, même en excluant l'obligation de détention de la carte professionnelle (contrat de location, publicité des annonces, etc.). Il faut en tous cas souscrire une garantie financière et déclarer son activité.

Pour que l'Office de tourisme puisse se voir délivrer une carte professionnelle, il doit répondre aux quatre conditions cumulatives suivantes :

- 1) Le **représentant légal personne physique** de l'Office de Tourisme doit :
 - Justifier de son aptitude professionnelle :

- Obligation de formation continue (article 3-1 de la loi Hoguet) ;
- Obligation de détention de diplôme ou d'occupation d'emplois dans les conditions fixées aux articles 11, 12, 14, 15 et 16 du décret d'application ;
- Ne pas être frappé d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies aux titres II et II bis de la loi Hoguet ;

2) L'Office de tourisme personne morale doit :

- **Justifier d'une garantie financière suffisante**, qui résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

Le montant de la garantie financière doit être au moins égal à la somme de 110 000 euros (article 30 du décret d'application) ou à 30 000 euros pour les deux premières années d'exercice à condition que la personne morale n'ait pas un au moins des représentants légaux ou statutaires qui a déjà été soumis à la loi Hoguet (article 32 du décret d'application).

- Contracter une **assurance responsabilité civile professionnelle** qui couvre les conséquences pécuniaires de l'activité, et qui comprend le siège de l'Office de tourisme et tous les BIT.

Procédure d'obtention :

- La demande est **formulée par le représentant légal de l'Office de tourisme, au nom de l'Office de tourisme** et indique « *la dénomination, la forme juridique, le siège, l'objet de la personne morale ainsi que l'état civil, le domicile, la profession et la qualité du ou des représentants légaux ou statutaires* » (article 2 décret d'application) ;
- La demande précise « *la nature des opérations pour lesquelles la carte est demandée* » (et que l'Office de tourisme « *entend se livrer ou prêter son concours, à titre accessoire, aux opérations mentionnées à l'article L. 211-1 du code du tourisme* » (**service de voyage, forfait touristique**) ;
- La demande est **accompagnée d'un certain nombre de justificatifs** fixés aux articles 2 et 3 du décret d'application, notamment les justificatifs liés à l'aptitude professionnelle du représentant légal personnel physique ainsi que son bulletin n° 2 au casier judiciaire de moins de trois mois, la garantie financière, l'attestation d'assurance responsabilité professionnelle, etc.
- La demande inclut une déclaration préalable d'activité de tous les établissements et BIT : la demande est ainsi accompagnée de la **liste des établissements et BIT** qui dépendent de l'Office de tourisme avec leur dénomination et leur adresse, y compris s'ils ne sont ouverts que temporairement ;
 - Nota : l'Office de tourisme doit aviser le président de la CCI territoriale ou de la chambre départementale d'Île-de-France de toute modification des établissements.
- La demande est présentée au président de la CCI territoriale ou de la chambre départementale d'Île-de-France, dans le ressort de laquelle se trouve le siège du demandeur *via* un modèle prévu par arrêté et déposée contre décharge ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique ;
- La demande de délivrance de la carte professionnelle et l'instruction du dossier sont **payantes**. Le coût est fixé par un [arrêté du 19 juin 2015](#). La demande est donc accompagnée du paiement de la somme fixée par ledit arrêté.

Durée de validité de la carte : la carte professionnelle est délivrée pour une durée de **3 ans** (article 80 du décret d'application).

La demande de renouvellement doit être déposée contre décharge ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique deux mois avant la date d'expiration de la carte (même article).

Sanctions : en cas de non-respect des dispositions de la loi Hoguet de son décret d'application, l'Office de tourisme ou son représentant légal encourt diverses sanctions, notamment :

- Toute personne qui assume la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, et qui n'a pas effectué la déclaration préalable d'activité risque la condamnation à une peine d'emprisonnement de six mois et une peine d'amende de 7.500,00 euros.
- Toute personne qui exerce une activité de location de meublé de tourisme sans détenir la carte professionnelle encourt les mêmes peines.

4.3 La diffusion de la liste des meublés de tourisme

Diffusion dans le cadre de sa mission de service public : l'Office de tourisme, en tant que service public, qui diffuse à titre gratuit la liste des hébergements disponibles dans sa zone géographique d'intervention, est tenu de mentionner tous les hébergements, qu'ils soient classés ou non classés, en vertu du principe d'égalité des usagers.

Il pourrait, semble-t-il, limiter la publication aux seuls meublés de tourisme, auquel cas tous les meublés de tourisme doivent être mentionnés.

Nota : Toute annonce relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique doit comporter l'étiquette énergétique (articles [R 134-1](#) et [*R 134-5-1](#) et suivants du CCH). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an » (article R. 134-1 du CCH).

Diffusion dans le cadre de la loi Hoguet : l'Office de tourisme est tenu de respecter les dispositions de l'article 6-1 de ladite loi :

« Toute publicité (...) mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur ».

5 – Contrat de location

La location de meublés de tourisme est notamment régie par le droit commun des contrats de louage des choses (articles 1709 et suivants du code civil), par le code du tourisme et par le code de la consommation.

5.1 Le contenu du contrat de location

Principe : en toute hypothèse, **le contenu du contrat de location n'est pas libre.**

L'article L. 324-2 du code du tourisme prévoit ainsi :

« Toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux. Toute offre de location mentionnée au II de l'article L. 324-1-1 contient le numéro de déclaration mentionné à cet article ».

Le contrat de location doit donc être écrit, et comporter au minimum l'indication du prix, un état descriptif des lieux et le numéro de déclaration préalable transmis par la mairie (cf. 2 – Déclaration et autorisation préalables).

Distinction entre location isolée ou forfait touristique : concernant la législation applicable au contenu du contrat de location, **tout dépend si la location est conclue dans le cadre d'un forfait touristique ou de manière isolée.** L'article L. 211-7 du code du tourisme distingue ainsi :

« La présente section [relative au contrat de vente de voyages et de séjours] (...) ne s'applique aux opérations suivantes que lorsque celles-ci entrent dans le cadre d'un forfait touristique tel que défini au II de l'article L. 211-2 (...) :

2° La location de meublés saisonniers, qui demeurent régis par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée et par les textes pris pour son application (...) ».

- Location de meublé de tourisme isolée :

Lorsque la location de meublé de tourisme est conclue isolément, c'est la loi Hoguet qui s'applique au contrat de location.

- Location de meublé de tourisme faisant partie d'un forfait touristique :

Lorsque la location d'un meublé de tourisme fait partie d'un forfait touristique, le contrat n'est pas seulement régi par la loi Hoguet mais aussi par la **Directive « voyage à forfait » du 25 novembre 2015**, entrée en application au 1^{er} juillet 2018.

Le contrat de location doit dans ce cas respecter l'**article R. 211-7 du code du tourisme**, qui prévoit le contenu suivant :

- Informations définies à l'article R. 211-4 du code du tourisme : caractéristiques principales des services de voyages, dénomination sociale et coordonnées complètes de l'organisateur et du détaillant, prix total incluant ou non les taxes, frais etc. et les modalités de paiement, nombre minimal de personnes requis pour la réalisation du séjour, informations générales relatives aux conditions applicables en matière de passeport et visas ainsi qu'aux formalités sanitaires du pays de destination, mention relative à la possibilité pour le voyageur de résilier le contrat à tout moment moyennant des frais de résiliation, informations sur les assurances obligatoires ou facultatives ;
- Exigences particulières du voyageur que l'organisateur ou le détaillant a acceptées ;
- Mention indiquant que l'organisateur ainsi que le détaillant sont responsables de la bonne exécution de tous les services de voyage compris dans le contrat et qu'ils sont tenus d'apporter une aide au voyageur s'il est en difficulté ;
- Nom et les coordonnées complètes de l'entité chargée de la protection contre l'insolvabilité ;
- Nom et les coordonnées complètes du représentant local de l'organisateur ou du détaillant, d'un point de contact ou d'un autre service par l'intermédiaire duquel le voyageur peut contacter rapidement l'organisateur ou le détaillant et communiquer avec lui de manière efficace, demander une aide si le voyageur est en difficulté ou se plaindre de toute non-conformité constatée lors de l'exécution du voyage ou du séjour ;

- Mention indiquant que le voyageur est tenu de communiquer toute non-conformité qu'il constate lors de l'exécution du voyage ou du séjour
- Informations permettant d'établir un contact direct avec le mineur non accompagné par un parent ou personne autorisée, ou la personne responsable du mineur sur le lieu de séjour du mineur
- Informations sur les procédures internes de traitement des plaintes disponibles et sur les mécanismes de règlement extrajudiciaire des litiges et, s'il y a lieu, sur l'entité dont relève le professionnel et sur la plateforme de règlement en ligne des litiges prévue par le règlement (UE) n° 524/2013 du Parlement européen et du Conseil ;
- Informations sur le droit du voyageur de céder le contrat à un autre voyageur.

5.2 Les documents et informations à transmettre au futur locataire :

Avant la conclusion du contrat : préalablement à la signature du contrat, le loueur a l'obligation de remettre au preneur les coordonnées du propriétaire et de l'agence et un descriptif très complet des lieux loués (y compris sa situation géographique et son prix), que le meublé soit classé ou non.

Un [arrêté du 16 mars 1967](#) relatif aux locations saisonnières en meublé fixe un modèle d'état description et des conditions de locations.

En cas de déconvenue, le locataire peut écrire à la DD(CS)PP du département.

Il est très fortement recommandé de mettre également en place un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie, surtout si le propriétaire entend demander un dépôt de garantie : si le propriétaire entend le conserver il lui faudra prouver les dégradations mais surtout prouver qu'elles n'existaient pas déjà au moment de la remise des clés, ce qui n'est possible qu'avec un état des lieux contradictoire.

Lors de la conclusion du contrat : Le contrat n'est considéré comme conclu que lorsque le contrat de location est signé par les deux parties.

Le bailleur peut demander le versement d'arrhes ou d'acompte au plus tôt 6 mois avant le début de la location et pour 25% du prix de la location au maximum, le solde du prix ne pouvant être perçu qu'un mois au plus tôt avant l'arrivée du client (pas avant).

Le contrat peut également prévoir un **dépôt de garantie** pour prévenir d'éventuelles dégradations qui viendraient à être constatées au terme de la location. Le contrat doit donc indiquer le montant et le mode de versement du dépôt de garantie, ainsi que son mode de restitution/remboursement et la date limite de restitution/remboursement si tout est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Le contrat doit être **le plus précis possible** : la date, c'est-à-dire le jour et l'heure limite d'entrée et de départ du locataire ainsi que les modalités des **états des lieux** d'entrée et de sortie, le montant des **charges** et les modalités d'**assurance** doivent y apparaître.

Il convient de veiller à l'insertion et la rédaction de certaines clauses (assurance, possibilité ou interdiction pour le locataire de sous-louer, ...).

Un état des risques naturels et technologiques doit être annexé au contrat de location, sauf exceptions (article [L.125-5](#) du code de l'environnement ; Réponse ministérielle BASCOU, JOAN 15 mai 2007, Question écrite n°[115262](#)).

Le cas échéant,

- le locataire sera informé de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances ;
- la fiche récapitulative du dossier technique amiante sera jointe et l'occupant sera informé de l'existence et des modalités de consultation du « *dossier technique amiante* » et, le cas échéant, du « *dossier amiante — parties privatives* » ;
- le constat de risque d'exposition au plomb sera joint.

La loi du 22 mars 2012 a modifié l'article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970 qui **permet désormais aux loueurs de meublés de tourisme d'interdire la détention d'un animal dans les locaux loués.**

6 – Autres obligations à la charge du loueur

6.1 Inscription au CFE

Le loueur de meublé de tourisme doit s'inscrire au Centre des Formalités des Entreprises (CFE) pour figurer au répertoire SIRENE.

L'inscription se fait auprès du greffe du tribunal de commerce dont dépend territorialement le meublé, par le formulaire POi – [cerfa 11921*04](#). Un numéro SIRET sera attribué par l'INSEE qui doit être reporté sur la déclaration complémentaire de revenus.

6.2 Sécurité

Le loueur doit offrir un immeuble conforme aux règles de sécurité (prévention contre la noyade, détecteur de fumée...) et aux normes de logement décent.

Les caractéristiques du logement décent sont prévues au [décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#) relatif aux caractéristiques du logement décent.

Les meublés de tourisme doivent être exempts d'odeurs spécifiques permanentes et doivent être situés hors des zones de nuisance résultant des installations classées (usines), routes à grande circulation, voies ferrées, aéroports, par exemple.

Le bailleur doit s'assurer du respect, le cas échéant, des obligations relatives aux établissements recevant du public (ERP).

6.3 Déclaration d'accueil d'étrangers

L'article R. 611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA) impose aux loueurs de meublé de tourisme de remplir dès l'arrivée de tout locataire étranger une « fiche individuelle de police », qui mentionne notamment les prénoms, nom, date et lieu de naissance, nationalité, domicile habituel de l'étranger.

Cette fiche doit être signée par la personne étrangère concernée.

Le modèle de la fiche est fixé par [l'arrêté du 1^{er} octobre 2015](#) pris en application de l'article R. 611-42 du CESEDA.

6.4 Publicité et enseigne

Concernant la publicité, les enseignes ou pré-enseignes (indiquant la proximité du meublé), elles ne peuvent être apposées que dans le respect des règles relatives à la protection du cadre de vie (articles [L. 581-1 et suivants](#) et [R. 581-1 et suivants](#) du code de l'environnement).

6.5 Note / Facturation

Même si le loueur n'est pas un professionnel, une note, en double exemplaire, et dont l'original sera remis au client, doit être établie en faisant figurer certaines mentions (arrêté du 8 juin 1967 complété le 8 septembre 2015).

Le cas échéant, une facture sera délivrée (professionnel).

7 – Fiscalité des meublés de tourisme

7.1 Impôt sur le revenu

Principe : depuis la loi de finances rectificative du 29 décembre 2016 et à compter des revenus au titre de l'année 2017, les revenus de la location sont soumis au **régime des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), qu'ils présentent un caractère habituel ou occasionnel** :

« Présentent également le caractère de bénéficiaires industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéficiaires réalisés par les personnes physiques désignées ci-après :

(...) Personnes qui donnent en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés » (article 35 I 5° bis du code général des impôts).

Les BIC peuvent être imposés sous **trois régimes fiscaux** : le régime du « micro-BIC », le régime du bénéfice réel simplifié et le régime du bénéfice réel normal.

7.2 Taxe sur la valeur ajoutée

L'article L. 421-1 du code du tourisme précise que « *Les règles relatives à la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont fixées par le 4° de l'article 261 D du code général des impôts* ».

Cette disposition légale prévoit une **exonération de principe sur la TVA pour les meublés de tourisme**.

Toutefois, l'article 261 D 4° b) du CGI encadre cette exonération de TVA :

*« L'exonération ne s'applique pas aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle: le **petit déjeuner**, le **nettoyage régulier des locaux**, la **fourniture de linge de maison** et la **réception**, même non personnalisée, de la clientèle ».*

- ⇒ Si un meublé de tourisme propose trois de ces quatre prestations, il sera soumis à la TVA au taux de 10 % pour le logement (article 279 a) du CGI), les autres prestations suivant le taux qui leur est propre (pour peu que le seuil d'assujettissement soit franchi.

7.3 Cotisation foncière des entreprises

Le loueur de meublé de tourisme est imposable à la cotisation foncière des entreprises, même si le loueur est un particulier.

L'article 1459 du CGI prévoit toutefois une **exonération** :

« Sont exonérés de la cotisation foncière des entreprises :

3° Sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre :

b) Les personnes qui louent en meublé des locaux classés dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code de tourisme, lorsque ces locaux sont compris dans leur habitation personnelle ;

c) Les personnes autres que celles visées aux 1° et 2° du présent article ainsi qu'au b qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle ».

Il en résulte que si la commune ou l'EPCI n'a pas pris de délibération allant dans le sens contraire, les meublés classés ou les meublés non classés en tant que résidence personnelle du loueur sont exonérés de la cotisation foncière des entreprises.

Nota : pour le cas de la cotisation foncière des entreprises, « il convient d'entendre [par habitation personnelle] tout logement **que le propriétaire occupe à titre de résidence principale ou de résidence secondaire en dehors des périodes de location** » (BOI-IF-CFE-10-30-30-50-20130506 §100).

Le loueur doit pour le savoir s'adresser sa commune ou l'EPCI du lieu du meublé de tourisme.

7.4 Taxe d'habitation

En principe, la taxe d'habitation est due pour tous les meublés de tourisme.

Deux possibilités d'**exonération** :

- Article 1407 II 1° du CGI : « Ne sont pas imposables à la taxe les **locaux passibles de la cotisation foncière des entreprises lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables** » ;

Nota : attention, un loueur de meublé de tourisme ne sera pas exonéré de taxe d'habitation s'il l'occupe ou le fait occuper gracieusement une partie de l'année, le critère de « disposition » n'impliquant pas une occupation effective (BOI-IF-TH-10-20-10-20120912 §130).

L'exonération de taxe d'habitation « n'est applicable que si les locaux imposés à la cotisation foncière des entreprises ne font pas partie intégrante de l'habitation personnelle du contribuable. Il en est ainsi lorsque les locaux en cause sont distincts et possèdent, par exemple, une entrée séparée » (BOI-IF-TH-10-40-10-20120912, §40).

- Article 1407 III 2° : « Dans les **zones de revitalisation rurale** mentionnées à l'article 1465 A, les communes peuvent, par une **délibération** de portée générale prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, **exonérer les locaux classés meublés de tourisme** dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ».

Attention : le loueur doit faire lui-même la démarche et demander à être exonéré. L'article 1407 du CGI précise ainsi que :

« Pour bénéficier de cette exonération, le redevable de la taxe d'habitation adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1er janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux ».

7.5 Taxe foncière sur les propriétés bâties

Le loueur d'un meublé de tourisme peut être exonéré de taxe foncière sur le fondement de [l'article 1383 E bis du CGI](#) le meublé remplit les **trois conditions cumulatives** suivantes :

- Être classé au sens de l'article D. 324-2 du code du tourisme ;
- Être situé dans une zone de revitalisation rurale mentionnée à l'article 1465 A du CGI ;
- Être situé sur une collectivité territoriale ou un EPCI doté d'une fiscalité propre qui a pris une délibération au plus tard au 1^{er} octobre pour l'année suivante, qui est de portée générale et prise dans les conditions prévues au I de [l'article 1639 A bis](#), exonérant les locaux mis en location en qualité de meublé de tourisme classé au sens de l'article D. 324-2 du code du tourisme.

Attention : l'exonération n'est pas automatique, le loueur doit en faire la demande au plus tard le 31 décembre pour l'année civile suivante par le biais du formulaire [cerfa 15532*1](#) adressé au service des impôts.