Fiche pratique n°A1
LA LOCATION MEUBLÉE : DÉFINITIONS

1. Définition réglementaire

« I- les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, **à usage exclusif du locataire**, offerts en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui **n'y élit pas domicile** » (article D324-1 du Code du Tourisme).
La location saisonnière ne peut excéder 3 mois consécutifs à la même personne.
« II- Est un local meublé :
1° Un meublé de tourisme défini au I du présent article ;
2° Une partie d'un tel meublé, que ce meublé soit ou non à l'usage exclusif du locataire. »

ZOOM sur La chambre chez l'habitant
Une chambre chez l'habitant est une partie d'un local d'habitation constituant la résidence principale du loueur. Elle ne correspond pas à la définition du meublé de tourisme du I. de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans la mesure où les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, (…). Pour mémoire, la définition de l'article D. 324-1-1 sera prochainement modifiée pour la cohérence entre les deux définitions.
Elle se distingue de la chambre d'hôte, qui est définie à l'article L. 324-3 du code du tourisme.

Cas d'une **location d'un hébergement meublé entier, à l'usage exclusif du locataire, au sein de la résidence principale du loueur** (une grange située sur le terrain de la résidence principale du loueur par exemple) : lorsque cet hébergement peut être considéré comme un meublé de tourisme (s'il correspond à la définition du meublé de tourisme), alors il est soumis à l'obligation de déclaration CERFA en mairie (*voir Fiche n°A2*).

Quelle capacité maximale est autorisée en matière de location meublée ?
Il n'y a pas de limite dans la capacité d'un meublé de tourisme. Toutefois, les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques d'incendie (cf. article PE2 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)).

Sécurité / salubrité
- Le logement doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.
- Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé. Selon l'article R129-13 du décret n°2011-36 du 10 janvier 201 : "La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]." (*voir Fiche n°A4*)
- Vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière (*Fiche n°A3*).

Clermont Auvergne Métropole
64-66 avenue de l'Union-Soviétique BP 231 - 63007 Clermont-Ferrand Cedex 1
Tél. 04 73 98 34 00 Fax. 04 73 98 34 01

2. Définition juridique

La location de meublés de tourisme peut être de nature commerciale ou civile. La frontière entre les deux est à apprécier au regard des services fournis en plus de la prestation d'hébergement.
Trois cas de figure sont à distinguer :

- l'activité se limite à la fourniture d'hébergement sans proposer de prestation para-hôtelières : activité civile
- En plus de l'hébergement, le propriétaire propose des prestations limitées (par exemple : location de draps ou nettoyage des locaux en fin de séjour) : activité civile
- L'activité d'hébergement s'accompagne de prestations para-hôtelières significatives (petit-déjeuner, location de linge, nettoyage régulier des locaux…) : activité commerciale

Cette définition juridique conditionne les obligations juridiques, fiscales, et sociales liées à l'exercice de l'activité.

3. Définition fiscale

Fiscalement les locations meublées relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) quelle que soit la qualification juridique de l'activité (civile ou commerciale).

Clermont Auvergne Métropole
64-66 avenue de l'Union-Soviétique BP 231 - 63007 Clermont-Ferrand Cedex 1
Tél. 04 73 98 34 00 Fax. 04 73 98 34 01

EXTRAIT CODE DU TOURISME

Version en vigueur au 01/05/2017

Article L324-1

L'Etat détermine les procédures de classement des meublés de tourisme selon des modalités fixées par décret.

La décision de classement d'un meublé de tourisme dans une catégorie, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme, est prononcée par l'organisme qui a effectué la visite de classement.

Cette visite de classement est effectuée :

1° Soit par des organismes évaluateurs accrédités, dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé du tourisme, dans les domaines correspondant à leurs missions par l'instance nationale d'accréditation mentionnée à l'article 137 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 précitée ou par tout organisme européen équivalent signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation ;

2° Soit, dans des conditions fixées par décret, par les organismes qui, à la date du 22 juillet 2009, étaient titulaires de l'agrément requis pour la délivrance des certificats de visite des meublés de tourisme.

L'organisme qui a effectué la visite de classement transmet sa décision de classement à l'organisme mentionné à l'article L. 132-2.

Article L324-1-1

I.-Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II.-Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 et L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Lorsqu'elle est mise en œuvre, cette déclaration soumise à enregistrement se substitue à la déclaration mentionnée au I du présent article.

Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée.

Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement.

Article L324-2

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.

Article L324-2-1

I. - Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, 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 logement 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 location du bien, 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 du logement, obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 du présent code.

II. - Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, 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 local meublé soumis au II de l'article L. 324-1-1 et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation publie dans l'annonce relative au local, son numéro de déclaration, obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 du présent code.

Elle veille à ce que le logement proposé à la location ou à la sous-location ne soit pas loué plus de cent vingt jours par an par son intermédiaire lorsque le logement constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. A cette fin, lorsqu'elle en a connaissance, elle décompte le nombre de nuits faisant l'objet d'une occupation, et en informe, à sa demande, annuellement, la commune du logement loué. Au-delà de cent vingt jours de location, le logement ne peut plus faire l'objet d'une offre de location par son intermédiaire jusqu'à la fin de l'année en cours.

III. - Les modalités de contrôle et de sanction aux manquements aux obligations prévues par le II du présent article sont fixées par décret.

Article D324-1

I. – Les meublés de tourisme sont 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.

II. – Est un local meublé au sens du II de l'article L. 324-1-1 :

1° Un meublé de tourisme défini au I du présent article ;

2° Une partie d'un tel meublé, que ce meublé soit ou non à l'usage exclusif du locataire.

Article D324-1-1

I. – La déclaration de location d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, prévue au I de l'article L. 324-1-1 est adressée au maire de la commune où est situé le meublé par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception.

La déclaration précise l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits, la ou les périodes prévisionnelles de location et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement des meublés de tourisme.

II. – La déclaration, effectuée au moyen d'un téléservice dans les conditions prévues au II de l'article L. 324-1-1, indique :

1° L'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique du déclarant ;

2° L'adresse du local meublé, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement. Lorsque cette possibilité lui est offerte, le déclarant peut indiquer le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de son avis de taxe d'habitation, en lieu et place des informations mentionnées au premier alinéa du présent 2° ;

3° Son statut de résidence principale ou non ;

4° Le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

La déclaration fait l'objet d'un numéro de déclaration délivré immédiatement par la commune. Ce numéro est constitué de treize caractères répartis en trois groupes séparés ainsi composés :

– le code officiel géographique de la commune de localisation à cinq chiffres ;

– un identifiant unique à six chiffres, déterminé par la commune ;

– une clé de contrôle à deux caractères alphanumériques, déterminée par la commune.

III. – Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration visée au I ou II du présent article fait l'objet d'une nouvelle déclaration.

Article R324-1-2

Le fait, pour une personne qui offre à la location un meublé de tourisme au sens de l'article D. 324-1, de ne pas respecter l'obligation de déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 est puni des peines prévues pour les contraventions de la troisième classe.

Article D324-2

Les meublés de tourisme classés sont répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme.

Article D324-3

Le loueur du meublé ou son mandataire qui souhaite obtenir le classement transmet une demande de classement en meublé de tourisme à un organisme de son choix parmi les organismes mentionnés aux 1° et 2° de l'article L. 324-1.

Article D324-4

L'organisme qui a effectué la visite de classement dispose d'un délai d'un mois à compter de la date à laquelle s'est achevée la visite du meublé pour remettre au loueur du meublé ou à son mandataire le certificat de visite, qui comprend :

a) Un rapport de contrôle attestant la conformité au tableau de classement dans la catégorie demandée ;

b) La grille de contrôle renseignée par l'organisme évaluateur ;

c) Une proposition de décision de classement pour la catégorie indiquée dans le rapport de contrôle.

Le loueur du meublé ou son mandataire dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de ce certificat de visite pour refuser la proposition de classement.

A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis.

Le classement est prononcé pour une durée de cinq ans.

Un arrêté du ministre chargé du tourisme précise la procédure de demande, la composition et le format du dossier de demande.

Article D324-5

L'organisme qui a effectué la visite de classement transmet mensuellement, par voie électronique, à l'organisme mentionné à l'article L. 132-2, les décisions de classement.

Article D324-6

Le loueur du meublé ou son mandataire peut signaler le classement de son meublé par l'affichage d'un panonceau selon un modèle établi par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme. Il doit afficher, de manière visible à l'intérieur du meublé, la décision de classement.

Article D324-6-1

Les organismes mentionnés au 2° de l'article L. 324-1 sont ceux qui, à la date du 22 juillet 2009, étaient titulaires :

1° Soit de l'agrément délivré par le représentant de l'Etat dans le département, conformément aux dispositions de l'article D. 324-8 dans sa rédaction en vigueur le 22 juillet 2009 ;

2° Soit de l'agrément délivré par le ministre chargé du tourisme, conformément aux dispositions de l'article R. 324-9 dans sa rédaction en vigueur le 22 juillet 2009.

Les visites de contrôle effectuées par les organismes mentionnés au 2° de l'article L. 324-1 sont réalisées selon une procédure bénéficiant d'un niveau de certification fixé par arrêté du ministre chargé du tourisme.

Article R324-7

Le préfet peut prononcer la radiation de la liste des meublés classés meublés de tourisme pour défaut ou insuffisance grave d'entretien du meublé et de ses installations.

Il informe de sa décision le comité départemental du tourisme.

Article R324-8

La radiation prévue à l'article R. 324-7 ne peut être prononcée sans que l'exploitant en ait été préalablement avisé et invité à se faire entendre personnellement ou par mandataire.