

RÈGLEMENTATIONS CHAMBRES D'HÔTES

Tous les hébergeurs, professionnels ou non, proposant un bien en location saisonnière sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole sont soumis à un certain nombre d'obligations légales, administratives et fiscales, formulées, entre autres, dans le CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales) (Articles L.2333-33 et suivants, article R2333-50...), par le code du tourisme (Art L.324-1-1 relatif à la déclaration en mairie...) et par les délibérations du Conseil métropolitain, le cas échéant (délibération du 29 juin 2018...).

DÉMARRER SON ACTIVITÉ

Avant de débuter son activité, le propriétaire d'une chambre d'hôtes devra déposer une déclaration de début d'activité auprès du Guichet des Formalités des Entreprises, ainsi qu'en mairie. Ces démarches sont obligatoires, quel que soit le revenu généré par la chambre d'hôtes.

Si le loueur ne les fait pas, louer une chambre d'hôtes constitue une infraction pour travail dissimulé.

1. La déclaration en mairie (avant le démarrage de l'activité)

L'exploitant d'une chambre d'hôtes, au sens du Code du tourisme, doit faire une déclaration en mairie de la commune où se situe l'hébergement avant de proposer son logement à la location. Un accusé de réception doit lui être remis

→ formulaire [cerfa 13566*03](#)

Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

A noter : Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque vous louez une simple chambre dans votre habitation principale (sans petit déjeuner, fourniture de draps, linge toilette...).

2. La déclaration au Guichet des formalités des entreprise (dans les 15 jours)

En application de l'article 1er de la loi PACTE N°2019-486 du 22 mai 2019, les formalités de création, modification et cessation d'entreprises s'effectuent exclusivement en ligne. En conséquence, les formalités de création pour une activité de chambre d'hôtes doivent désormais être déposées sur le portail unique dématérialisé GFE sur le site <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> à partir d'un formulaire unique mis en ligne à cet effet.

Après validation de la formalité par le déclarant, le portail la transmet automatiquement à l'INSEE pour création d'un **numéro SIREN/SIRET** et inscription dans le nouveau Registre National des Entreprises (RNE), puis en informe les services concernés de la Direction Général des Finances Publiques.

Le Service des Impôts des Entreprises prendra alors le dossier en charge dans ses applications de gestion en conformité avec les options fiscales choisies lors de la formalité de création.

3. Obligations / autorisations

- triple affichage des prix et délivrance d'une facture
- établissement d'un contrat de location
- Si la chambre d'hôtes se situe dans un logement en copropriété, s'assurer qu'aucune mention ne limite ou n'interdise l'activité de location à la nuitée. Dans tous les cas, tenir informée la copropriété de son projet.
- informer son **assureur** de la mise en location de certaines pièces de l'habitation et, le cas échéant, de la proposition d'une activité de table d'hôte (souscrire à la couverture "intoxication alimentaire").
- déclarations administratives et fiscales
- TVA à 10 % pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (sauf pour les boissons alcoolisées taxées à 20 %), si l'exploitant ne bénéficie pas de la franchise en base de TVA (ne pas dépasser 82 200 € de CA)
- sécurité incendie : disposer d'un détecteur de fumée normalisé

DÉFINITION DE LA CHAMBRE D'HÔTES

Attention, la chambre d'hôte est un type d'hébergement réglementé par le code du tourisme et se distingue de la simple « chambre chez l'habitant » (TVA, déclarations fiscales...).

Les chambres d'hôtes sont des **chambres meublées** situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (Article L 324-3 du code du tourisme). L'activité de chambres d'hôtes est la **fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner, et est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison**. Elle est limitée à un nombre maximal de **5 chambres pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes** (*au delà de 15 personnes, il ne s'agit plus d'une chambre d'hôtes et la réglementation sur les ERP s'impose*). L'accueil est assuré par l'habitant (Articles D. 324-13 et 14 du Code du tourisme). Chaque chambre d'hôte, d'une superficie de **12m² minimum**, donne **accès à une salle de bain et à un WC**. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la **déclaration en mairie** de la commune du lieu de l'habitation concernée. Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie (Article D. 324-15 du Code du Tourisme).

Lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel ou principale, elle constitue une activité commerciale et les loueurs sont tenus de s'inscrire au **Registre du Commerce et des Sociétés** (RCS) et de s'immatriculer auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) de la Chambre de Commerce. Ces formalités sont obligatoires, peu importe le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

Contrairement à la location d'une « chambre chez l'habitant » (revenus à déclarer sur la ligne locations meublées et non chambre d'hôtes), la location d'une chambre d'hôtes au sens du Code du tourisme permet de bénéficier d'un abattement fiscal de 71 % (au lieu de 50%).

LA TVA

Les locations de locaux à usage d'habitation constituent des prestations de services entrant dans le champ d'application de la TVA (art. 256 du CGI) ; Cependant, les locations de logements meublés à usage de location saisonnière sont exonérées de la TVA. Les factures délivrées par le loueur aux locataires doivent porter la mention « TVA non applicable, art. 261 D 4° du CGI ».

Toutefois, sont exclues de l'exonération et donc soumises à la TVA, les prestations de mise à disposition d'un local meublé effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement, au moins 3 des 4 prestations de service para-hôtelier suivantes :

- la fourniture du petit-déjeuner à l'ensemble des locataires (en chambre ou appartement, ou dans un local spécialement aménagé à cet effet) ;

- le nettoyage régulier des locaux. Cette condition est considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;
- la fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Dès lors que 3 au moins de ces prestations sont fournies, la location est soumise de plein droit à la TVA au taux réduit de 10 %. L'imposition englobe les services fournis concernés, et les autres services (téléphone, Internet, garage), sous réserve de l'application de la franchise en base.

... / ...

LA TABLE D'HÔTES

La table d'hôtes est un **complément de l'activité d'hébergement**. Elle est réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes dans la limite des 15 personnes. Le repas doit être pris à la table familiale et le menu est unique

Pour distinguer l'activité de table d'hôtes de celle de restauration traditionnelle, quatre conditions cumulatives doivent être respectées :

- *constituer un complément de l'activité d'hébergement ;*
- *proposer un seul menu (sans possibilité de choisir les entrées, plats ou desserts) et une cuisine de qualité composée d'ingrédients du terroir ;*
- *servir le repas à la table familiale (il n'est donc pas possible de disposer plusieurs tables dans une salle réservée à cet effet) ;*
- *offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement.*

Le service des boissons

Les loueurs de chambres d'hôtes sans tables d'hôtes, n'ont plus à être titulaires d'une licence de boissons servies dans le cadre des petits déjeuners, dès lors qu'il s'agit de boissons non alcoolisées.

En revanche, les exploitants de tables d'hôtes qui servent des boissons alcoolisées, doivent être titulaires d'une petite ou d'une grande [licence restaurant](#).

Les licences diffèrent selon le type de boissons

type de boissons	formalité pour les chambres d'hôtes
Groupe 1 : boissons sans alcool	X
Groupe 2 et 3 : boissons fermentées non distillées (vin, bière, cidre, poiré, hydromel) et vins doux naturels, crème de cassis, jus de fruits ou de légumes comportant jusqu'à 3° d'alcool, vin de liqueurs, apéritif à base de vin, liqueurs de fraises, framboises, cassis ou cerises comprenant moins de 18° d'alcool	petite licence restaurant
Groupes 4 et 5 : rhums, tafias, alcools distillés et toutes autres boissons alcooliques	licence restaurant

De plus, les exploitants de tables d'hôtes doivent obtenir un **permis d'exploitation** (valable 10 ans) pour le service de boissons. Pour cela, ils doivent suivre une **formation obligatoire** auprès d'un organisme agréé (L'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique).

Enfin, une fois le permis d'exploitation obtenu, une **déclaration d'ouverture de débit de boissons** doit être faite en mairie du siège de l'établissement concerné au moins 15 jours avant l'ouverture → [cerfa 11542*05](#)

Hygiène alimentaire

Conformément à la note de service de la Direction générale de l'alimentation du 23 mai 2011 (modifiée par la note de service du 8 mars 2012), cette activité doit être **déclarée auprès des services d'hygiène alimentaire** via le formulaire [Cerfa n°13984](#).

→ a transmettre à :

Direction départementale en charge de la protection des populations (DDPP)

Service Concurrence et protection des consommateurs

Pôle Régulation concurrentielle des marchés et protection économique

Allée de Marmilhat

BP 120

63370 LEMPDES

Tél. : 04 43 57 10 65

ddpp-ccrf@puy-de-dome.gouv.fr

Les tables d'hôtes ne sont pas soumises à une formation à l'hygiène alimentaire. Cependant, même en l'absence de formation, les exploitants doivent s'assurer de respecter les règles relative à l'hygiène des denrées alimentaires détaillées au chapitre III de l'annexe II du règlement de l'Union européenne (CE) n°852/ 2004 du 29 avril 2004.

Cas particuliers des paniers repas

Si les paniers fournis sont fabriqués par l'exploitant, la réglementation est identique aux tables d'hôtes.

Si les produits ne sont pas fabriqués, il n'y a pas de déclaration.