



LA LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE





SOMM- AIRE

1. Les caractéristiques de la location meublée touristique _____ p.5

- Quelles sont les conditions de la mise en location d'un meublé de tourisme ?
- Quels sont les équipements obligatoires ?

2. Une mise en location encadrée _____ p.7

- Quelles sont les démarches préalables à la mise en location ?
- Quelles démarches administratives effectuer pour louer sa résidence principale ?
- Quelles démarches administratives effectuer pour louer sa résidence secondaire ?

3. L'exécution du contrat de location meublée touristique _____ p.10

- Quel est le contenu du contrat de location ?
- Quelles sont les obligations des parties ?

4. Les recours en cas de litige _____ p.11

- Quels sont les recours en cas de litige ?
- Quel est le tribunal compétent ?

Selon le code du tourisme : « 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 ».

La location meublée diverge donc du contrat de bail meublé classique sur de nombreux points et répond par conséquent à un régime particulier.

En effet contrairement au contrat de bail meublé classique, seul un type de client peut être locataire, la durée du bail diffère ainsi que les règles du préavis qui sont à définir dans le contrat de bail.

Si les dispositions qu'il contient ne sont pas soumises à la réglementation valant pour les locations à usage d'habitation principal, le contrat doit tout de même obéir à quelques règles.

Il en résulte que les relations entre le locataire et le loueur sont pour l'essentiel réglées de la même manière que pour les locations à usage d'habitation.

Par ailleurs la location de meublés de tourisme peut être de nature commerciale ou civile. La différence entre activité civile et commerciale est à évaluer en considération des services fournis en plus de la prestation d'hébergement.

Il faut alors distinguer trois situations :

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

Cette qualification juridique est d'autant plus importante qu'elle détermine les obligations juridiques, fiscales et sociales liées à l'exercice de l'activité.

Enfin proposer un logement d'habitation à la location touristique constitue un changement d'usage pour ce logement. Par conséquent le propriétaire peut faire face à l'opposition de la copropriété ou de la commune où se situe le logement. Il doit alors effectuer des démarches préalables à la mise en location.

L'objectif de cette note est donc d'analyser le régime juridique du bail de location meublé touristique.

1. Les caractéristiques de la location meublée touristique

■ Quelles sont les conditions du meublé de tourisme ?

La location meublée touristique implique trois conditions cumulatives.

a) Le logement est loué à l'usage exclusif du locataire

Louer une chambre située dans sa résidence principale n'est pas considéré comme de la location touristique. Elle représente une partie du local d'habitation constituant la résidence principale du propriétaire.

Pour que cela puisse entrer dans le cadre d'une location touristique, le locataire doit pouvoir jouir de l'usage exclusif des lieux, et non les partager.

b) Le locataire n'y élit pas domicile

Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside uniquement pour les vacances.

c) Le locataire y effectue un séjour de courte durée

La notion de durée est un élément essentiel permettant de qualifier un meublé touristique. La location touristique se distingue du bail d'habitation en ce qu'un même locataire ne peut pas louer le logement plus de 90 jours par an.

FOCUS Le meublé de tourisme doit être une construction reposant sur des fondations et ne doit pas être ni démontable ni transportable. Les hébergements insolites (yourtes, cabanes, caravanes) n'ont pas ces caractéristiques et ne répondent donc pas à la qualification de meublé touristique.

■ Quels sont les équipements obligatoires ?

Les équipements que doit comprendre le logement varient selon que le logement soit classé ou non.

a) Logement non classé

Le logement mis en location doit comporter un certain nombre de meubles. Il n'existe pas de différences avec le meublé classique. Le décret du 31 juillet 2015 établit la liste d'équipements minimums que doit comporter un logement meublé. Ainsi il doit obligatoirement comporter : une literie avec couette ou couverture ; des volets ou rideaux dans les chambres ; une plaques de cuisson ; un four ou four à micro-onde ; un réfrigérateur ; un congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6° ; de la vaisselle en nombre suffisant ; des ustensiles de cuisine ; une table ; des sièges ; des étagères de rangement ; des luminaires ; du matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage...).



Le logement mis en location doit comporter un certain nombre de meubles.

b) Logement classé

Le classement d'un meublé de tourisme permet d'indiquer son niveau de confort et d'équipement au client. Il en existe 5 catégories (de 1 à 5 étoiles).

Le bailleur peut demander le classement du logement à l'organisme évaluateur accrédité ou agréé de son choix à l'aide d'un formulaire. Il choisit l'organisme parmi ceux qui figurent sur la liste des organismes accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou la liste des organismes visés au 2° de l'article L. 324-1 du code du tourisme. L'organisme évaluateur effectue une visite de classement du logement.

Dans le mois suivant sa visite, l'organisme remet au propriétaire un certificat de visite qui comporte 3 documents dont les modèles sont fixés par l'arrêté modifié du 2 août 2010 publié au Journal officiel du 8 mai 2012 :

Un rapport, une grille de contrôle, la proposition de décision de classement du meublé pour la catégorie mentionnée dans le rapport de contrôle.

FOCUS Le classement peut permettre de bénéficier d'avantages fiscaux tels l'exonération de la taxe d'habitation, de la taxe foncière et l'abattement forfaitaire sur les revenus de location pour les micros entreprises. De plus il permet d'échapper à l'application d'une taxe de séjour majorée.

Les critères de classement sont regroupés en trois chapitres¹, soit « Équipements et aménagements », « Services aux clients », « Accessibilité et développement durable » et permettent de déterminer les équipements obligatoires selon la catégorie.

Par exemple les enceintes connectées, le système de climatisation, l'accès aux offres de chaînes autre que la TNT, le sèche-linge électrique, le sèche serviette électrique et le lave-vaisselle sont obligatoires pour un 5 étoiles.

Le propriétaire dispose de 15 jours à compter de la réception du certificat de visite pour refuser la proposition de classement. Passé ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis.

La décision est valable 5 ans. Elle indique, Le nom du propriétaire, l'adresse du meublé de tourisme, la capacité exprimée en nombre de personnes pouvant être accueillies et la catégorie de son classement.

Le propriétaire a l'obligation d'afficher la décision de classement de manière visible à l'intérieur du meublé.

En cas d'absence ou d'insuffisance grave d'entretien du meublé, le préfet peut le radier de la liste des meublés classés.

¹Arrêté du 24 novembre 2021 modifiant l'arrêté du 2 août 2010

2. Une mise en location encadrée

Les démarches à effectuer pour la mise en location varient selon que le logement est une résidence principale ou une résidence secondaire. Par ailleurs il peut être nécessaire de demander une autorisation en amont de la procédure administrative.

■ Quelles sont les démarches préalables à la mise en location ? ■

En fonction que l'exploitant soit locataire ou copropriétaire il doit demander ou vérifier la possibilité de louer le logement en meublé touristique.

a) Exploitant locataire du logement

En tant que locataire de sa résidence principale il est possible de sous-louer le logement.

Il faudra toutefois obtenir l'autorisation écrite du propriétaire, et ne pas appliquer au sous-locataire un loyer supérieur au sien.

b) Exploitant propriétaire du logement dans un immeuble en copropriété

La jurisprudence admet que louer un logement en meublé de courte durée constitue une activité commerciale²; celui-ci n'étant plus affecté à l'usage d'habitation.

Afin de mettre en place une activité de location meublée touristique, le lot de copropriété doit alors pouvoir être affecté à un usage commercial. Il faudra donc consulter le règlement de copropriété.

Si toutefois le lot n'est pas affecté à un usage commercial, le copropriétaire peut modifier l'affectation de ses parties privatives à la condition que soient respectés la destination générale de l'immeuble, -les droits des autres copropriétaires, - les clauses restrictives licites contenues dans le règlement de copropriété³.

■ Quelles sont les démarches à effectuer pour louer sa résidence principale ? ■

La résidence principale est le logement occupé par le bailleur au moins 8 mois par an. Afin de mettre en location le logement pour de courts séjours, il doit procéder à différentes démarches.

a) Les démarches en mairie

En général, il n'est pas nécessaire de faire de démarches en mairie pour mettre en location sa résidence principale.

Toutefois certaines communes obligent le propriétaire à déclarer sa résidence principale en mairie afin de lui attribuer un numéro de déclaration. Il s'agit notamment de Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse, Tours.

Dès réception de la déclaration, la mairie délivre sans délai au propriétaire un accusé de réception comprenant un numéro de déclaration.

Ce numéro devra être indiqué dans chacune des annonces d'offre de location de ce logement.

La durée totale de location du logement ne doit pas dépasser 120 jours par année civile.

Toutefois cette durée peut être dépassée pour cause d'obligation professionnelle, pour raison de santé ou en cas de force majeure.

Si le bailleur utilise une plateforme en ligne pour mettre en location ce logement, la plateforme doit préalablement l'informer de ses obligations (déclaration, autorisation du propriétaire s'il est locataire de ce logement).

Avant la publication de l'annonce de location, le bailleur doit lui délivrer une attestation sur l'honneur indiquant qu'il a bien rempli ses obligations préalables (déclaration, autorisation du propriétaire s'il est locataire), que le logement est sa résidence principale et le numéro de déclaration du logement.

Lorsqu'elle a publié l'annonce, la plateforme internet a l'obligation de la désactiver dès que le logement a été loué 120 jours (entre le 1er janvier et le 31 décembre de la même année) par son intermédiaire et fournir à la mairie si elle le réclame le décompte des jours de location du logement.

Si le bailleur n'utilise pas de plateforme internet, la mairie peut lui demander le décompte des jours de location du logement, jusqu'au 31 décembre de l'année suivante. Il doit lui transmettre cette information dans un délai d'1 mois, en rappelant l'adresse du logement et son numéro de déclaration.

²CA Paris 21 mai 2014
³Cass 3ème civ 6 décembre 1986

b) Les démarches auprès de l'administration fiscale

Qu'il soit propriétaire ou locataire de sa résidence principale, le bailleur doit demander son inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Pour ce faire Il doit s'adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué.

Un numéro SIRET lui sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur sa déclaration complémentaire de revenus. Les revenus provenant de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Au-delà d'un certain montant, le bailleur devra également payer des cotisations sociales.

En fonction de sa situation, le bailleur peut avoir à payer la cotisation foncière des entreprises. Il a la possibilité de contacter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir s'il doit régler cet impôt.

FOCUS Les plateformes de réservation en ligne ont l'obligation d'appeler aux personnes résidant en France ou réalisant des transactions commerciales en France par leur intermédiaire qu'elles doivent effectuer leurs déclarations fiscales et sociales ⁴. De plus elles ont l'obligation de transmettre chaque année en janvier aux particuliers utilisateurs un document récapitulant le montant brut des transactions qui ont été effectuées durant l'année précédente par leur intermédiaire afin qu'il soit déclaré à l'administration fiscale.

Quelles sont les démarches à effectuer pour louer sa résidence secondaire ?

Par opposition à la résidence principale, le logement secondaire correspond à un bien immobilier où le propriétaire séjourne pour de courtes durées au cours de l'année. Le propriétaire a la possibilité de le mettre en location meublée touristique à la condition d'effectuer les démarches lui permettant d'obtenir les autorisations nécessaires.

A) Les démarches en mairie

Le propriétaire d'une résidence secondaire a

l'obligation de déclarer le meublé de tourisme en mairie. En fonction de la ville dans laquelle se situe le logement la procédure diffère.

Il existe trois procédures :

Certaines très grandes villes obligent le propriétaire à demander une autorisation de changement d'usage au préalable. Il s'agit de Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse, Tours.

Les autres grandes villes (communes de plus de 200 000 habitants et communes situées dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne) obligent le propriétaire à faire une déclaration, puis à demander une autorisation de changement d'usage.

Mais toute autre commune peut décider d'appliquer cette procédure.

Dans toutes les autres villes, le propriétaire doit faire une déclaration.

a) Les très grandes villes

L'exploitant a l'obligation d'obtenir une autorisation de la mairie pour pouvoir modifier l'usage de son logement en meublé de tourisme.

Le manquement à cette obligation est sanctionné par une amende civile pouvant aller jusqu'à 50 000 €. La remise en l'état initial du logement et une astreinte de 1 000 € par jour et par m2 peuvent être ordonnées.

Ensuite le bailleur doit déclarer le logement à la mairie afin d'obtenir un numéro de déclaration.

Dès réception de sa déclaration, la mairie lui délivre un accusé de réception comprenant un numéro de déclaration. Ce numéro devra être indiqué dans chacune des annonces d'offre de location de ce logement.

L'absence de déclaration est passible d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

Il doit faire figurer ce numéro dans toutes les annonces d'offre de location du logement.

b) Les autres grandes villes

L'exploitant doit déclarer le logement en mairie sous peine d'écopier d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

Ensuite il doit obtenir une autorisation de la mairie pour pouvoir modifier l'usage de son logement en meublé de tourisme.

Le manquement à cette obligation engendre la même punition que dans les très grandes villes (amende civile pouvant aller jusqu'à 50 000 €). En cas de condamnation, la remise en l'état initial du logement et une astreinte de 1 000 € par jour et par m2 peuvent être

4Art 87 loi des finances du 29 décembre 2016

L'obtention de l'autorisation de changement d'usage peut être soumise au respect d'une règle dite de compensation. Cette règle impose au bailleur d'acheter une surface équivalente d'un local commercial qu'il doit transformer en local d'habitation. Si l'autorisation lui est accordée, il doit ensuite procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier. (ordonnées.)

c) Les autres villes

Le bailleur doit déclarer le logement en mairie. S'il ne respecte pas cette obligation il risque une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

B) Les démarches auprès de l'administration fiscale


Les démarches sont semblables à celles nécessaires à la mise en location d'une résidence principale.

A l'instar de l'exploitant louant sa résidence principale, le bailleur d'une résidence secondaire doit demander son inscription au répertoire Sirène de l'Insee.

Il doit s'adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement afin d'obtenir un numéro SIRET qui sera à reporter sur la déclaration complémentaire de revenus. Les revenus provenant de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Au-delà d'un certain montant, il devra payer des cotisations sociales.

Si le bailleur utilise une plate-forme internet pour la mise en location de son logement, elle doit lui fournir en janvier un document indiquant le montant brut des transactions faites l'année précédente afin de pouvoir le déclarer.

Enfin il doit consulter le service des impôts des entreprises du lieu où se situe le logement loué pour savoir s'il doit régler la cotisation foncière des entreprises.

 **L'exploitant a l'obligation d'obtenir une autorisation de la mairie pour pouvoir modifier l'usage de son logement en meublé de tourisme.**

3. L'exécution du contrat de location

■ Quel est le contenu du contrat de location ?

Le contrat doit indiquer la date de prise d'effet et la durée de la location. La durée du contrat ne peut excéder 90 jours consécutifs, au-delà, le contrat ne peut pas être renouvelé.

Le contrat doit préciser : le nom du propriétaire ; le nom du locataire ; l'adresse du logement ; la catégorie de classement ; la superficie habitable ; la description de l'agencement intérieur ; l'inventaire du mobilier ; les équipements et services à disposition ; le contrat peut indiquer le nombre maximum d'occupants autorisé et que la présence de tout animal dans le logement est interdite ; le prix de la location et les conditions de paiement (dont l'acompte ou les arrhes et le dépôt de garantie éventuel et les conditions de sa restitution). Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le contrat indique le montant des sommes exigées en gage avant la location (arrhes, acomptes et dépôt de garantie cumulés) qui ne peut excéder 25 % du prix de la location ; le montant prévisionnel de la taxe de séjour. Lorsque le logement est loué par l'intermédiaire d'un site de réservation en ligne, la taxe de séjour est perçue directement par le site internet et est reversée à la commune concernée.

■ Quelles sont les obligations des parties ?

a) Les obligations du propriétaire

Le propriétaire d'un meublé de tourisme a une obligation de moyens (il doit tout faire pour garantir aux clients un séjour sans embarras) et de résultat (il doit fournir à son client un hébergement avec les prestations définies). L'obligation principale du propriétaire consiste à délivrer un logement en bon état, muni de tous les équipements et meubles nécessaires à la vie courante du locataire, à la date et au prix convenus dans le bail. Le logement doit pouvoir être immédiatement habité dans des conditions normales. Tous les équipements mis à la disposition du locataire doivent être en bon état de fonctionnement.

Afin d'éviter tous litiges un état des lieux doit être effectué en présence du locataire.

Lorsqu'un dépôt de garantie a été effectué par le locataire pour garantir l'exécution de ses obligations locatives, le propriétaire doit

le restituer en fin de séjour. La restitution doit intervenir au plus tard dans les 3 mois déduite le cas échéant des sommes relatives à la consommation d'eau, de chauffage, d'électricité du locataire et aux dégradations causées par celui-ci. Dans ce cas, le propriétaire doit fournir au locataire les justificatifs des frais demandés. Par ailleurs Il a l'obligation de faire remplir une fiche individuelle de police aux touristes étrangers. La fiche indique les nom et prénoms ; la date et le lieu de naissance ; la nationalité ; le domicile habituel ; le numéro de téléphone mobile et l' adresse mail ; la date d'arrivée dans l'hébergement touristique et date de départ prévue.

FOCUS En cas d'annulation d'une réservation, il faudra appliquer les dispositions contractuelles prévues à cet effet. En l'absence de telles dispositions, si le locataire annule la réservation et qu'il a versé des arrhes, il doit les abandonner tandis que si il a payé un acompte au propriétaire, il doit régler la totalité de la location .Si le propriétaire annule la réservation et qu'il a reçu des arrhes, il doit en restituer le double au locataire alors que s'il a reçu un acompte, il doit rembourser le locataire et l'indemniser de son éventuel préjudice moral.

b) Les obligations du locataire

Le locataire doit utiliser paisiblement le logement et répondre des dégradations. Il doit assurer l'entretien du logement et des meubles mis à sa disposition. Il doit respecter le nombre maximal de personnes autorisées à occuper le logement, si le propriétaire a fixé ce maximum. En plus de l'obligation d'user des lieux loués conformément à la destination prévue au bail, il doit payer le loyer et les charges aux termes convenus et d'effectuer un dépôt de garantie (si le bailleur le demande) en vue d'éventuelles dégradations. Enfin le propriétaire peut lui demander de lui fournir une attestation d'assurance «responsabilité civile spéciale villégiature s'il ne souhaite pas prendre en charge lui-même cette assurance.



Le propriétaire d'un meublé de tourisme a une obligation de moyens (il doit tout faire pour garantir à ses clients un séjour sans embarras) et de résultat (il doit fournir à son client un hébergement avec les prestations définies).

4. Les recours en cas de litige

■ Quels sont les recours possibles en cas de litige entre les parties ?

Si le logement ne correspond pas à la description faite dans le contrat de location, le locataire peut, s'il souhaite le quitter, demander au loueur le remboursement du prix de la location en lui adressant un courrier recommandé AR.

Il peut aussi porter plainte pour pratique commerciale trompeuse auprès de la direction départementale en charge de la protection des populations du lieu du logement.

Dans le cas d'un meublé de tourisme classé, si ce dernier ne répond pas aux normes, le locataire peut envoyer une lettre avec accusé de réception à la préfecture de région dans les huit jours à compter du début de la location. Cette démarche peut aboutir à un déclassement du meublé, ou même à sa radiation de la liste des meublés classés.

Avant d'entreprendre une action judiciaire, il est préférable de saisir une association de consommateurs locale et de faire intervenir, le cas échéant, l'Office du tourisme qui a mis le locataire en relation avec le loueur, ou bien le syndicat professionnel auquel adhère éventuellement le loueur ou son représentant. En effet ces organismes peuvent agir comme médiateurs.

En cas d'échec de la démarche amiable, il est possible de saisir les tribunaux.

■ Quel est le tribunal compétent ?

En cas d'échec de la tentative de médiation, le demandeur peut introduire une action en justice.

Il pourra ensuite assigner le défendeur devant la juridiction civile compétente : Le tribunal de proximité, si le litige est inférieur à 10 000€ ou le tribunal judiciaire, si le litige est supérieur à 10 000€.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°65 Juillet – 2024