



MEUBLÉS DE TOURISME ★★★

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Avant de commencer

- ✓ Lorsque vous souhaitez commencer une activité de location de meublé de tourisme, vous devez répondre aux obligations réglementaires relatives à cette activité.
- Si le logement est en copropriété, vous devez vérifier qu'il n'y a pas de "clause d'habitation bourgeoise" dans le règlement de copropriété qui peut limiter la liberté de louer en meublé de tourisme.
- Déclaration à la mairie ou en ligne de la commune où est situé le logement (Cerfa 14004*04). Art. L. 3241-1 du code du tourisme
"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".

- Déclaration de début d'activité (personne physique exerçant une activité non salariée indépendante grâce au formulaire Cerfa P0i n° 11 921*05, auprès du Greffe du tribunal de commerce de Tours.
Cette déclaration permet une identification de l'activité par l'INSEE et permet d'obtenir les identifiants officiels suivants : le numéro SIREN (numéro d'entreprise), le numéro SIRET (numéro d'établissement) et le code APE (activité principale exercée).

Greffe du tribunal de commerce de Tours
12, rue Berthelot 37000 Tours
02 47 31 20 01

- 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.
- Vérifiez auprès de votre **assurance habitation** que votre contrat couvre la location saisonnière.
- Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé de tourisme, les périodes de location, etc.) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. Si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

> Vos démarches en ligne

Déclaration à la mairie :
<https://psl.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme/demarche?execution=e1s1>

Déclaration de début d'activité :
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R13748>

Mise en location de son habitation principale

Un logement est considéré comme votre domicile (ou "résidence principale") lorsque vous l'occupez au moins 8 mois par an (sauf si vous ne le faites pas par obligation professionnelle, pour raison de santé ou cas de force majeure).

Vous pouvez le mettre en location pour de courtes périodes (pendant vos vacances, le week-end, ...), en faveur d'une clientèle de passage et pour son usage exclusif.

- pas plus de 4 mois ou 120 nuitées cumulées par an (par année civile) si la procédure de changement d'usage est mis en place sur votre commune. Tours Métropole n'est pas concernée par cette procédure de changement d'usage.

- dans le cas contraire, la location de votre résidence principale n'est plus exercée à titre accessoire et doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

EN BREF :

- location - de 120j/an : pas de déclaration en mairie à faire

- location - de 120j/an
MAIS procédure changement usage applicable : déclaration en mairie à faire

- location + de 120j/an : déclaration en mairie à faire

À noter : vous pouvez mettre en location une partie de votre domicile seulement (chambre chez l'habitant), dans ce cas, d'autres règles s'appliquent.

Changement d'usage pour les résidences secondaires

Une autorisation préalable est obligatoire dans certaines villes (+200 000 habitants, Paris et couronne, ou commune dont le dispositif de changement d'usage a été rendu applicable) avant de pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme. Les communes d'Indre-et-Loire ne sont pas concernées à ce jour.

Procédure d'enregistrement

La procédure d'enregistrement est obligatoire pour les meublés de tourisme situés sur les communes où le changement d'usage pour les résidences secondaires est applicable (Article L.324-1-1 (III) du code du tourisme). Cependant, une ville non concernée par la procédure de changement d'usage, peut quand même mettre en place la procédure d'enregistrement.

Les communes d'Indre-et-Loire ne sont pas concernées à ce jour.

Établissement Recevant du Public (ERP)

Un meublé recevant **plus de 15 personnes** est considéré comme un **Établissement Recevant du Public** et est soumis aux règles de sécurité contre l'incendie. De ce fait, vous devez répondre aux exigences réglementaires fixées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

SDIS 37 ZA La Haute Limougière
Route de Saint-Roch 37230 FONDETTES
02 47 49 68 68
contact@sdis37.fr • www.sdis37.fr

La sécurité dans le logement

La notion de sécurité n'est pas traitée dans la grille de classement national. Néanmoins, pour valoriser sa location et éviter tout incident ou litige, il est du ressort du propriétaire de respecter les règles de sécurité en vigueur (loi de décence et de sécurité du 6 juillet 1989 complétée par le décret du 30 janvier 2002), d'installer les détecteurs de fumée, de respecter les normes de sécurité des matériels (garde-corps, rampe d'escalier, installation électrique, lits superposés, lit et chaise haute pour enfant, jeux de plein air et équipements de loisirs, piscine, etc.).

Pendant votre activité

- **Déclarer les revenus** locatifs aux impôts.

- **Payer les taxes** relatives à l'activité. Toutes les taxes relatives à l'activité sont détaillées dans la fiche " Meublés de tourisme, taxes ".

- **Tenir à disposition** (ou joindre) **de l'administration fiscale** votre **décision de classement** et ainsi faciliter le calcul de l'abattement fiscal correspondant aux meublés de tourisme classés.

- Fournir un **contrat de location**
Art. L. 324-2 du Code du tourisme :
" 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. Ce n'est qu'après réception de cet envoi que le locataire verse les sommes demandées par le propriétaire pour concrétiser la réservation ".

- Joindre un **état descriptif** du logement. Il peut être inclus dans le contrat de location ou annexé à tout autre document qui doit être fourni au locataire avant la finalisation de la réservation.

- **Diagnostics techniques**
Annexer au contrat de location des diagnostics techniques :
> un **constat de risque d'exposition au plomb** (circ. Interministérielle DGS/EA2 n°2007-321 du 13 août 2007 relative au dispositif de lutte contre le saturnisme infantile.)
> un **état des risques naturels et technologique** (art. L.125-5 du code de l'environnement) www.prim.net

Suppression de l'obligation de remise du diagnostic de performance énergétique (DPE) depuis 2010.

- **Afficher la décision de classement** à l'intérieur du logement et de manière visible, dès lors que l'hébergement est classé.

- **Faire remplir une fiche individuelle de police**
Lorsque vous avez des clients étrangers (y compris de l'Union Européenne) qui viennent faire un séjour dans votre hébergement vous devez leur faire remplir une fiche individuelle de police (Arrêté du 1^{er} octobre 2015 en application de l'article R.611- 42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile).
Les fiches doivent être conservées

pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Informations devant être renseignées : nom, prénoms, date et lieu de naissance, nationalité, domicile habituel de l'étranger numéro de téléphone mobile et adresse électronique, date d'arrivée au sein de l'établissement et date de départ prévue.

Les informations concernant un mineur peuvent être renseignées sur celles d'un adulte.

- Assurer le logement

Non obligatoire mais fortement recommandé, il s'agit de souscrire un contrat d'assurance adapté (Responsabilité civile et prestation avec une garantie qui couvre le bien immobilier).

Plusieurs possibilités :

> demander au locataire une garantie : utiliser l'extension " villégiature " de son contrat multirisques habitation pour couvrir le bien loué durant son séjour (prévu dans le contrat de location) ;
> faire fonctionner la responsabilité civile du propriétaire ou du locataire ; garantie d'assurance prise par le propriétaire contre les risques locatifs (différents types de garantie sont possible comme par exemple garantie " abandon de recours ").

Obligation de facturation

Dès lors qu'une facture doit être émise, elle doit faire apparaître les éléments suivants : identification du loueur et du client, durée et prix du séjour, montant taxe de séjour, décompte détaillé de chaque prestation, n° SIRET, montant de la TVA si applicable, n° individuel d'identification à la TVA (si montant HT supérieur à 150 €), taux de TVA, le moyen de paiement, date de paiement, date d'émission de la facture, n° de facture, désignation du produit, éventuelles réductions de prix, somme totale à payer HT et TTC (si TVA non applicable indiquée la mention " TVA non applicable " - Art.293B du CGI).

OFFICE DE **TOURISME**
TOURS LOIRE VALLEY
78-82 rue Bernard Palissy
CS 54201
37042 TOURS CEDEX 1

www.tours-tourisme.fr
hebergements@tours-tourisme.fr
02 47 70 37 39