

## FICHE CONSEIL

# LES MEUBLÉS DE TOURISME

# Q

u'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

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 effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domi-

cile. La durée maximum étant de 12 semaines.

Les meublés de tourisme peuvent être répartis dans l'une des catégories exprimées par le nombre d'étoiles (de 1 à 5) suivant leur confort fixé par arrêté. Le logement doit être à l'usage exclusif du locataire sans passage du propriétaire ou d'autres locataires durant le séjour.

Vous souhaitez ouvrir un meublé de tourisme ? Les démarches réglementaires à effectuer sont les suivantes :

### LA DÉCLARATION EN MAIRIE

Tout meublé, qu'il soit classé tourisme ou non, doit faire l'objet d'une déclaration en mairie, à l'aide du document **CERFA n° 14004\*04** ou sur papier libre avec demande d'accusé de réception. Tout changement d'éléments d'information dans la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

### L'IMMATRICULATION

Pour les loueurs de meublés non professionnels

Inscrivez-vous au Centre de Formalités des Entreprises (CFE), au greffe du tribunal de commerce. Gratuite, elle n'entraîne pas l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Pour les loueurs de meublés professionnels

Faites-vous immatriculer au registre du commerce et des sociétés au plus tard 15 jours après l'ouverture.



## PROCÉDURE

- 1/ Déclaration du/des meublé(s) en mairie
- 2/ Immatriculation
- 3/ Fiscalité
- 4/ Sécurité et accessibilité
- 5/ Assurance
- 6/ Fiche de police
- 7/ SACEM
- 8/ Droits et devoirs



# LES MEUBLÉS DE TOURISME

- LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES -

## L’AFFILIATION À LA SÉCURITÉ SOCIALE

En fonction du montant de vos recettes, l’affiliation à la Sécurité Sociale peut être obligatoire.

► Pour en savoir plus : [www.urssaf.fr](http://www.urssaf.fr)

## LA FISCALITÉ

Le régime juridique et fiscal que vous choisirez en tant qu’exploitant de meublé de tourisme devra prendre en compte différents paramètres. Un conseil spécialisé auprès d’un expert-comptable, d’un centre de gestion, d’un avocat fiscal ou de votre service des impôts des entreprises est nécessaire. À cette fiscalité obligatoire à toute activité peuvent s’ajouter d’autres taxes : la taxe d’habitation, la taxe de séjour, etc.

## LA SÉCURITÉ ET L’ACCESSIBILITÉ

Il est important que votre meublé réponde aux normes du code de la construction et de l’habitation, aux normes de sécurité, ainsi qu’aux normes d’accessibilité si votre meublé doit accueillir plus de 15 personnes car il sera considéré comme ERP (établissement recevant du public) et doit répondre à des normes bien particulières.

► Vos contacts Sécurité SDIS et Accessibilité DDT sur notre [site professionnel](#)

Votre meublé de tourisme doit respecter certaines normes dont l’installation d’au moins un détecteur de fumée normalisé par logement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

La loi du 11 février 2005 pour l’égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées peut concerner les maisons individuelles neuves destinées à la vente ou à la location et les locaux et équipements collectif en cas d’ensemble de meublés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, les maisons individuelles ayant fait l’objet d’une demande de permis de construire, devront comporter au moins une salle d’eau conçue et équipée, de manière à permettre, par des aménagements simples, l’installation ultérieure d’une douche accessible à une personne handicapée.

Pour vous aider, faites appel à votre mairie et à différentes structures compétentes, telles que :

- le CAUE (Conseil d’architecture, d’urbanisme et d’environnement).

- la DDT (Direction départementale des territoires) et le SDIS (Service d’incendie et secours) pour vérifier les réglementations de votre structure en matière d’accessibilité aux personnes handicapées et de sécurité incendie.

## LES NORMES

### EN MATIÈRE DE PISCINES PRIVÉES

Les piscines privées, à usage individuel ou collectif, doivent être pourvues d’un dispositif de sécurité contre les noyades. La réglementation prévoit quatre types de dispositifs de sécurité (barrière de protection, système d’alarme sonore, couverture de sécurité et abri de type véranda recouvrant intégralement le bassin). L’équipement doit être conforme aux normes édictées par l’Association française de normalisation (Afnor).

► Pour en savoir plus : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1722](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1722)

## LES ASSURANCES

Avant de mettre votre hébergement en location touristique, pensez bien à en informer votre assureur.

## LA FICHE DE POLICE

Vous êtes tenu de faire remplir par votre clientèle étrangère une fiche individuelle de police.

- elle doit obligatoirement être remplie et signée par tout touriste de nationalité étrangère, y compris par un ressortissant de l’Union européenne, dès son arrivée dans l’établissement touristique.

- les enfants de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d’un adulte qui les accompagne.

- être conservée pendant 6 mois et remise aux services de police et unités de gendarmerie à leur demande. Cette transmission peut s’effectuer sous forme dématérialisée.

► Pour en savoir plus : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458)

## DIFFUSION DE MUSIQUE

Les lieux d’accueil et d’hébergement dont les meublés de tourisme sont soumis à la SACEM dès lors qu’une télévision, une radio sont mis à disposition que ce soit dans les chambres ou dans les espaces communs.

# LES MEUBLÉS DE TOURISME

- LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES -

## QUELS SONT VOS DROITS ET DEVOIRS ?

En tant que loueur du meublé ou mandataire, vous devez :

- communiquer à tout candidat locataire un état descriptif. Si les renseignements communiqués sont inexacts, le propriétaire pourra être condamné au paiement d'une amende,
- préciser des éventuelles nuisances (chantier, activités agricoles, clocher, odeurs, voie ferrée...),
- établir et envoyer un contrat de location écrit en deux exemplaires. Le locataire retournera un exemplaire daté et signé au propriétaire,
- assurer au locataire une jouissance paisible des lieux,
- garantir le locataire contre les vices cachés,
- établir une facture sur demande du client. Le contrat de location peut en tenir lieu,
- remettre les locaux en parfait état d'entretien et dans les conditions convenues.

Le locataire doit :

- s'abstenir de tout tapage ou bruit excessif, prendre soin du logement et du mobilier et ne pas abuser des capacités d'accueil,
- payer le prix de la location aux termes convenus,
- répondre des dégradations qui surviennent pendant la location sauf si elles résultent de l'usure normale ou d'un vice de l'équipement,
- vérifier qu'il est bien assuré contre les risques dont il est présumé responsable (incendie, dégâts des eaux, etc.) soit par le contrat de sa résidence principale si celui-ci comporte une extension «villégiature» soit par un contrat spécifique (assurance temporaire pour la durée des vacances),
- pouvoir jouir paisiblement des lieux selon des conditions prévues par le contrat de location et l'état descriptif,
- pouvoir interdire l'entrée de son meublé au propriétaire, sauf pour travaux ou urgence.

## VOUS SOUHAITEZ FAIRE CLASSER VOTRE MEUBLÉ DE TOURISME ?

Retrouvez les informations sur le classement et la procédure à suivre sur notre [site pro](#).

► Votre contact : Isabelle MANCEAU –  
03 80 63 31 72 – [isabelle.manceau@cotedor-tourisme.com](mailto:isabelle.manceau@cotedor-tourisme.com)

### LIENS UTILES

Site professionnel  
Côte-d'Or Tourisme  
[www.pro.cotedor-tourisme.com](http://www.pro.cotedor-tourisme.com)

Bilan statistique  
[www.pro.cotedor-tourisme.com/observatoire](http://www.pro.cotedor-tourisme.com/observatoire)

Brochure  
Le classement de votre meublé de tourisme