



**70** ANS  
Et toujours  
un grand OUI!



# MEUBLÉS DE TOURISME ET CHAMBRES D'HÔTES.



Présentation Hélène RAVOT – Présidente ADTRY



**70** ANS  
Et toujours  
un grand OUI!



# MEUBLÉS DE TOURISME ET CHAMBRES D'HÔTES.

Suite:

- A la loi **2024-1039** du **19 novembre 2024** visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale
- A la loi de finances 2025 N°2025 -127 du 14 février **2025**



**70** ANS  
Et toujours  
un grand OUI!

# MEUBLÉS DE TOURISME ET CHAMBRES D'HÔTES.



L'année 2025 introduit des changements majeurs pour la location meublée avec l'entrée en vigueur de la loi Le Meur et l'adoption tardive de la loi de finances 2025 le 14 février 2025.





# 1<sup>ère</sup> Partie

## Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes et des meublés de tourisme





# I - Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes

## 1.1 Chambres d'hôtes :

Proposer une chambre d'hôtes implique :

- d'accueillir le client,
- de lui louer une chambre meublée ayant accès à une salle d'eau et à un WC,
- et de lui fournir le petit-déjeuner.

Elle comprend également la fourniture de prestations de services :

- le nettoyage de la chambre, la fourniture du petit-déjeuner et du linge de maison
- ainsi que l'accueil de la clientèle par l'habitant

- C'est une activité professionnelle de nature commerciale ou agricole.
- Elle peut être exercée toute l'année ou à la saison.
- Elle doit se limiter à 5 chambres et à 15 clients simultanément.
- Le loueur doit au préalable se déclarer en mairie, s'immatriculer et s'affilier à la Sécurité sociale.





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes

## 1.1 Chambres d'hôtes :

### Ainsi selon l'article L 324-3 du code de tourisme

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 D 324-13](#)

L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L. 324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.

- [Article D 324-14](#)

Chaque chambre d'hôte donne accès à une salle d'eau 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. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes

## 1.1 Chambres d'hôtes :

### Selon l'article L 324-4 du code de tourisme

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

- Article D 324-15

La déclaration de location d'une ou plusieurs chambres d'hôtes prévue à l'article L. 324-4 est adressée au maire de la commune du lieu de l'habitation concernée par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception.

La déclaration précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitant, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et la ou les périodes prévisionnelles de location.

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.





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes

## 1.1 Chambres d'hôtes :

- Article R 324-16

Le fait, pour une personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes au sens de l'article D. 324-13, de ne pas respecter l'obligation de déclaration prévue à l'article L. 324-4 est puni des peines prévues pour les contraventions de la troisième classe.





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes

## 1.2 ATTENTION : APPELLATION CHAMBRES D'HÔTES:

Les établissements d'hébergement ne répondant pas strictement aux critères de l'appellation « chambres d'hôtes » ne peuvent s'en prévaloir.

L'activité de chambres d'hôtes est encadrée par les articles L. 324-3 et D. 324-13 et suivants du Code du tourisme.

Dès lors que les obligations fixées par le Code du tourisme ne sont pas remplies, toute formule évoquant l'appellation « chambres d'hôtes » doit être exclue en ce qu'elle peut induire le consommateur en erreur ou créer une confusion chez ce dernier (article L. 121-1 du Code de la consommation).





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes

## 1.2 ATTENTION : APPELLATION CHAMBRES D'HÔTES:

L'usage non réglementaire de l'appellation « chambres d'hôtes » est sanctionné dans les conditions prévues aux articles L. 120-1 à L. 121-7 du Code de la consommation relatifs aux pratiques commerciales déloyales et trompeuses (article L. 327-1 du Code du tourisme).

Toutefois, ce cadre définissant le produit commercialisé sous l'appellation « chambres d'hôtes » n'interdit pas l'activité de location de chambre chez l'habitant au-delà de cinq chambres et quinze personnes. Cependant, les loueurs de chambres meublées chez l'habitant qui ne peuvent se mettre en conformité avec les dispositions précises du Code du tourisme, par exemple en raison d'un nombre de chambres excédant cinq, ne peuvent exercer cette activité sous l'appellation « chambres d'hôtes ».

Cette limite reste valable quand bien même ils utiliseraient un autre terme assimilé, ce qui est le cas en l'espèce avec le terme « maison d'hôtes ».





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes

## 1-3 Déclaration en mairie:

Tout habitant qui souhaite proposer à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en faire la déclaration préalable auprès de la mairie de son lieu d'habitation. S'il ne le fait pas, il risque une contravention de 450 €.

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en utilisant le même téléservice.

Il faut utiliser le téléservice suivant : [Déclarer en mairie des chambres d'hôtes](#)

Ce téléservice permet de remplir directement le formulaire cerfa n°13566, qui sert à déclarer en mairie la mise en location de chambres d'hôtes.

Une fois rempli, le formulaire est transmis automatiquement à votre mairie, si elle utilise ce téléservice.

Si ce n'est pas le cas, vous pourrez télécharger le formulaire rempli en ligne, puis l'imprimer. Il faudra ensuite l'envoyer à votre mairie par courrier recommandé avec accusé de réception ou le déposer sur place en mairie.





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes

## 1.4 Immatriculation de l'activité:

Lorsque l'activité de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel, elle constitue une activité commerciale.

Le loueur de chambre d'hôtes doit déclarer son activité en s'immatriculant au RCS et au RNE

Il doit s'immatriculer, y compris lorsque l'activité est exercée sous le régime micro social simplifié (ou [régime du micro-entrepreneur](#)).

La demande d'immatriculation doit être effectuée sur le site internet du guichet des formalités des entreprises : [Guichet des formalités des entreprises](#)

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.

Si le loueur communique volontairement des informations inexactes, il encourt jusqu'à 4 500 € d'amende et 6 mois d'emprisonnement..





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes

## 1.1 Chambres d'hôtes :

L'exploitant de chambres d'hôtes indépendant doit être affilié au régime social des travailleurs non salariés (TNS) au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité et décès :

- Soit auprès de la Sécurité sociale des indépendants. L'affiliation est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes) dépasse **6 123 €**. En cas de revenu inférieur, il n'y a pas d'obligation d'affiliation. Le revenu généré par la location est alors soumis aux [contributions sociales sur les revenus du patrimoine](#) au taux global de **17,2 %**.
- Soit, pour les agriculteurs, auprès de la Mutualité sociale agricole (MSA)





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes



## 1.6 Les règles en matière d'hygiène:

Les règles en matière d'hygiène sont celles qui s'appliquent à tout hébergement touristique défini par le code de la santé publique afin d'assurer la protection des consommateurs. Le gérant doit donc assurer une propreté régulière des locaux pour le bon accueil et la santé des clients. La direction départementale de la protection des populations (DDPP) effectue des contrôles réguliers des chambres d'hôtes.

### Extrait Code de la santé publique

- [Article R1331-63. Création Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 - art. 2](#)

*Les logements meublés ou garnis, les locaux affectés à l'hébergement collectif et les hébergements touristiques, et en particulier leurs installations sanitaires, ainsi que leurs parties à usage commun sont en bon état, propres et bien entretenus.*

*Conformément au premier alinéa de l'article 6 du décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023, ces dispositions entrent en vigueur le premier jour du troisième mois suivant sa publication, à savoir le 1er octobre 2023.*





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes



## 1.6 Les règles en matière d'hygiène:

### Extrait Code de la santé publique

- Article R1331-64. Création Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 - art. 2

*Les occupants et les exploitants des logements meublés ou garnis, des locaux affectés à l'hébergement collectif et des hébergements touristiques prennent toutes précautions en vue d'éviter l'apparition et le développement d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine.*

*Lorsque ce développement n'a pu être évité et afin d'empêcher toute prolifération, les exploitants des logements meublés ou garnis, des locaux affectés à l'hébergement collectif et des hébergements touristiques font procéder à la désinfection ou la désinsectisation de la literie et du mobilier et à la dératisation des locaux.*

*Conformément au premier alinéa de l'article 6 du décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023, ces dispositions entrent en vigueur le premier jour du troisième mois suivant sa publication, à savoir le 1er octobre 2023.*

Le code de la santé publique aux articles R1110-1 à R6441-2 et plus particulièrement aux articles R1331-55 à R1331-65 édictent les dispositions particulières aux logements meublés ou garnis, aux locaux affectés à l'hébergement collectif et aux hébergements touristiques (Articles R1331-55 à R1331-65)





# I. Définition juridique et réglementation des chambres d'hôtes

## 1.7 . La réglementation de l'hôtellerie :

Elles sont soumises à la [réglementation de l'hôtellerie](#) en matière de publicité des prix et de délivrance de note.

Au moment de payer, l'hôte est ainsi tenu de remettre une note indiquant :

- la date ;
- la raison sociale et l'adresse ;
- le numéro de la chambre occupée ;
- la durée de votre location ;
- vos nom et adresse ;
- les prix, taxes et service compris des prestations qui vous ont été fournies ;
- la somme totale due.

- Elle comprend également la fourniture de prestations de services : le nettoyage de la chambre, la fourniture du petit-déjeuner et du linge de maison ainsi que l'accueil de la clientèle par l'habitant.





## II - Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

Les meublés de tourisme relèvent principalement du code du tourisme (articles [L. 324-1 à L. 324-2-1](#)) et du code de la construction et de l'habitation ([articles L. 631-7 à L. 631-10](#)).

D'autres dispositions ayant une incidence sur les meublés de tourisme peuvent également être trouvées dans les codes de l'urbanisme, de la copropriété, et dans le code général des impôts. Pour plus de détails, consultez :

La réglementation des meublés de tourisme s'inscrit également dans le cadre du droit européen, en particulier des dispositions de la [directive dite « services »](#) relatives aux régimes d'autorisation, et du nouveau [règlement européen sur les locations de courte durée](#), qui entrera pleinement en vigueur en mai 2026.

Enfin, la réglementation des meublés de tourisme fait l'objet d'une abondante jurisprudence, qui peut venir éclairer les conditions de son application.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II.1 Meublés de tourisme

Selon l'article L 324-1.1 et D 324-1 du code de tourisme :

« les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois... »

A noter que la notion de « gîte rural » ne renvoie à aucune définition juridique.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II .2 Une déclaration préalable en mairie renforcée :

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

Actuellement, le loueur doit effectuer sa déclaration à la mairie de la commune où est situé son meublé, au moyen du [formulaire cerfa n°14004](#). La déclaration doit être envoyée par tout moyen permettant de recevoir un accusé-réception.

[Un téléservice](#) permet également de faire cette déclaration si la commune est adhérente.

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes de location ou encore le classement) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Si la déclaration concerne un meublé » de tourisme constitue la résidence principale :

Le loueur devra apporter la preuve que le logement proposé à la location est bien sa résidence principale, en fournissant son avis d'imposition établi à son nom avec l'adresse du meublé de tourisme.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II.2 - Une déclaration préalable en mairie renforcée :

Au plus tard le 20 mai 2026, toutes les locations de meublés touristiques devront faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national géré par un organisme public unique (INPI ?).

Un avis de réception électronique comportant un numéro de déclaration sera délivré à la réception de la déclaration complète.

Les pièces justificatives et le numéro de déclaration seront mis à disposition de la commune où se situe le meublé de tourisme.

Un décret en Conseil d'Etat déterminera les informations et pièces justificatives à fournir et notamment celles permettant aux communes de contrôler le respect des règles applicables aux meublés de tourisme.

Une nouvelle obligation de mise à jour des informations en cas de changement des informations ou pièces transmises et de renouvellement de la déclaration à son expiration selon un décret à intervenir.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-3. Démarche à faire au préalable auprès des impôts

Vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite. Vous devez réaliser cette formalité sur le site internet du guichet des formalités des entreprises : [Guichet des formalités des entreprises](#) I.N.P.I .

Cette démarche faite, l'Insee vous attribue un numéro SIRET.

Ce numéro vous permet de vous identifier auprès des services fiscaux lors des démarches suivantes :

- [Déclaration complémentaire de revenus](#). En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis à [l'impôt sur le revenu](#).

Si vous utilisez une plateforme pour louer le meublé de tourisme, elle doit vous fournir en janvier un document indiquant le montant brut de vos transactions durant l'année passée.

- Paiement de cotisations sociales, au-delà d'un [certain montant de revenus tirés de la location](#)
- Paiement de la [cotisation foncière des entreprises \(CFE\)](#), selon votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué).

Vous devez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-4 Des pouvoirs renforcés des maires:

Les nouveaux pouvoirs donnés aux élus locaux sont de plusieurs ordres.

- Tout d'abord, et afin d'éviter les abus, les communes sur délibération motivée peuvent désormais abaisser le nombre maximal de jours de location touristique des résidences principales à **90 jours** par an au lieu de **120 jours** actuellement. (Article 4 de la loi. Art L 324-1-1. IV - Code du tourisme).

Une amende civile de 15 000 € pourra être appliquée en cas de dépassement du nombre de jours de location autorisé sur la commune.

La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué, que celui-ci constitue ou non sa résidence principale. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-4 Des pouvoirs renforcés des maires:

- Une "boîte à outils" à disposition des maires :

Les mesures:

- renforcent le dispositif d'autorisation de changement d'usage en l'étendant à toutes les communes,
- facilitent la preuve de l'usage d'habitation dans le temps,
- incluent les bureaux aujourd'hui non concernés par le changement d'usage.

(Art 5). Art L 324-1-1.III code du tourisme.

« Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, constitue un changement d'usage au sens de l'article L 631-7 du code de la construction »





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-4 Des pouvoirs renforcés des maires:

Selon les dispositions de l'article L 631-7-1 A du code de la construction :

Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique ou personne morale.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-4 Des pouvoirs renforcés des maires:

La procédure de changement d'usage permet de soumettre à autorisation du maire la transformation d'un logement en meublé touristique, afin de préserver le parc de logements existants.

Elle pourra dorénavant être mise en œuvre par toute commune qui le souhaite :

- Soit par simple délibération pour les communes concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV),
- Soit par délibération motivée pour les autres communes . Dans ces communes, la mise en place du changement d'usage devra être justifiée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel.
- Les résidences principales louées de manière occasionnelle comme meublés touristiques restent exemptées d'autorisation.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-4 Des pouvoirs renforcés des maires:

Dans les communes qui n'appliquent pas le changement d'usage, la location des résidences secondaires comme meublé touristique est libre, sans restriction de durée, après déclaration simple en mairie (à compter de mi-2026, l'enregistrement sera obligatoire).

Dans les communes qui appliquent le changement d'usage, une telle location des résidences secondaires est interdite, quelle que soit la durée. Une autorisation préalable de changement d'usage doit être obtenue.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-4 Des pouvoirs renforcés des maires:

Les communes qui le souhaitent pourront dorénavant **établir par délibération un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage**, au-delà duquel toute nouvelle demande sera automatiquement refusée.

Alternativement, la commune pourra aussi fixer une part maximale de logements qui pourront obtenir une telle autorisation temporaire.

Les autorisations sont délivrées pour une durée maximale de cinq ans et les titulaires précédents d'autorisation ne peuvent pas être avantagés lors de leur renouvellement. Une procédure transparente devra être mise en place





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-4 Des pouvoirs renforcés des maires:

Certaines communes (celles dans lesquelles s'applique la TLV ou dans lesquelles plus de 20% des logements sont des résidences secondaires) qui le souhaitent pourront créer dans leur plan local d'urbanisme (PLU)<sup>7</sup> **une servitude de résidence principale** pour les constructions nouvelles. Dans les secteurs assujettis à cette servitude, **tous les nouveaux logements construits devront être à usage exclusif de résidence principale**, y compris en cas de revente. Ces résidences principales pourront toujours être mises en location de manière occasionnelle comme meublés touristiques, pour une durée maximale comprise entre 90 et 120 jours annuels selon les communes.

Cette servitude de résidence principale sera obligatoirement mentionnée **dans les actes de vente et de location des logements concernés**.

**En cas de non-respect** de cette servitude de résidence principale, **le maire met en demeure** le propriétaire ou le locataire le cas échéant, **de régulariser la situation** dans un délai maximal d'un an, prorogable d'un an. Le maire **peut assortir sa mise en demeure d'une astreinte (de 100 000 € maximum au total)**.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-4 Des pouvoirs renforcés des maires:

- Possibilité d'instaurer des quotas de meublés de tourisme sur tout ou partie du territoire d'une commune. (Art 5)
- Possibilité de la création dans le PLU (plan local d'urbanisme) de **zones réservées** aux résidences principales dans les communes possédant plus de 20% de résidences secondaires ou dans les communes situées en zones tendues. (Art 5). L 151-14-1 code de l'urbanisme.

*Ainsi, les logements concernés ne peuvent être l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.*

- le maire pourra suspendre la validité d'un numéro de déclaration lorsque le local concerné est visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. Dans ce dernier cas, le loueur sera contraint de rembourser la somme versée par un client.
- Le texte renforce également **les amendes** à l'encontre des fraudeurs en cas de fausses déclarations dans la procédure d'enregistrement et institue une amende civile spécifique pour les plateformes de location en ligne ne se conformant pas à l'injonction du maire de retirer les annonces dont les numéros de déclaration ont été suspendus.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-4 Des pouvoirs renforcés des maires:

- Les maires pourront prononcer 2 nouvelles amendes administratives de :
- 10 000 € maximum en cas de défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme ;
  - 20 000 € maximum en cas de fausse déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-5 Des sanctions :

En complément de l'amélioration et de la fiabilisation des contrôles **les sanctions seront également renforcées, afin de les rendre plus rapides et plus dissuasives.** Ainsi, certaines amendes civiles, prononcées par le juge, sont transformées en amendes administratives, prononcées directement par le maire.  
Les sanctions maximales sont alourdies.

Par ailleurs, de nouvelles sanctions sont créées, venant punir les fausses déclarations lors de l'enregistrement, le non-respect par une plate- forme d'une injonction de retrait d'une annonce frauduleuse, ainsi que, pour la première fois, les intermédiaires de location (conciergeries, par exemple) qui se livrent ou prêtent leur concours à des fraudes au changement d'usage.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-5 Des sanctions :

Sanctions <i>En rouge : mesures nouvelles ou modifiées</i>	Personne concernée	Type d'amende	Montant maximal par meublé
Défaut de déclaration du meublé touristique	Loueur	<b>Administrative</b>	<b>10 000 €</b>
<b>Fausse déclaration lors de l'enregistrement</b>	<b>Loueur</b>	<b>Administrative</b>	<b>20 000 €</b>
<b>Non-respect de l'injonction de retrait d'une annonce frauduleuse.</b>	<b>Plateforme</b>	<b>Civile</b>	<b>50 000 €</b>
Non-respect de la durée maximale de location des résidences principales	Loueur	Civile	<b>15 000 €</b>
Défaut d'autorisation pour les locaux autres que les logements	Loueur	Civile	25 000 €
Défaut d'information légale des loueurs	Plateforme	Civile	12 500 €
Défaut de transmission des données à la commune ou au portail numérique unique	Plateforme	Civile	50 000 €
Défaut de retrait des annonces ayant dépassé la durée maximale autorisée	Plateforme	Civile	50 000 €
Défaut d'autorisation de changement d'usage	Loueur	Civile	<b>100 000 €</b>
<b>Aide à la fraude</b>	<b>Intermédiaire (conciergerie...)</b>	<b>Civile</b>	<b>100 000 €</b>





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-6. Vérifications préalables avant de mettre un bien en location de meublé de tourisme.

#### ➤ Accord du propriétaire des locaux

Si vous êtes locataire et que vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur.

#### ➤ Vérification du règlement de copropriété

Vous devez vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas l'implantation d'un meublé touristique. Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles à usage d'habitation avec clause exclusivement bourgeoise où toute activité professionnelle commerciale est interdite.

À partir de 2025, tout copropriétaire, ou le locataire dûment autorisé se déclarant en mairie comme loueur de meublés de tourisme devra en informer le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de locations de meublés touristiques au sein de la Copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine AG. (art 8 de la loi)

Les nouveaux règlements de copropriété pourront interdire ou non les meublés de tourisme. Dans les copropriétés disposant déjà d'un règlement de copropriété, un vote à la majorité (deux tiers des voix) pourra modifier le règlement de copropriété pour interdire la location des logements en meublés de tourisme, alors qu'aujourd'hui l'unanimité est requise. (Art 6 de la loi)





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-6. Vérifications préalables avant de mettre un bien en location de meublé de tourisme.

#### ➤ Autorisation de changement d'usage dans certaines communes et zonage.

Les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage sont fixées par délibération du conseil municipal ou intercommunal. Le loueur doit se renseigner auprès de la commune où se trouve son meublé pour savoir quelle procédure s'applique.

Mettre à la location, de manière répétée pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, un meublé qui aurait « normalement » vocation à servir d'habitation, constitue, dans notre droit ([article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation](#)) un « changement d'usage ».

Dans certaines communes, une autorisation préalable du maire est nécessaire avant de pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme. Cette autorisation peut également être temporaire ou accompagnée de mesures de compensation. Ce régime a été institué afin de ne pas tarir le marché « normal » du logement du fait d'un développement trop rapide des meublés de tourisme.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

### II-6. Vérifications préalables avant de mettre un bien en location de meublé de tourisme.

#### ➤ Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Obligation d'établir un diagnostic de performance énergétique (DPE), sur le modèle de ce qui existe pour les locations de longue durée, afin d'éviter la fuite de celles-ci vers les meublés de tourisme. Les nouveaux meublés de tourisme (hors résidences principales) qui demanderont un changement d'usage devront ainsi fournir un DPE étiquette en F en 2025, E en 2028 et D en 2034.

Les meublés de tourisme déjà existants devront fournir l'étiquette D en 2034.

Il sera obligatoire pour tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage. En France métropolitaine, ces logements devront attester d'un DPE classé :

- Entre les classes **A et E du 21 novembre 2024 au 31 décembre 2033** ;
- Entre les classes **A et D à compter du 1er janvier 2034** (la même règle s'appliquera à cette date aux logements loués à titre de résidence principale).

À partir du 1er janvier 2034, le maire pourra demander au propriétaire de fournir le DPE valide de son meublé de tourisme. L'absence de transmission du DPE est passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour. Le propriétaire qui louerait son meublé de tourisme en violation des règles relatives au DPE encourra une amende administrative de 5 000 € maximum.





## II. Définition juridique et réglementation des meublés de tourisme :

II-6. Vérifications préalables avant de mettre un bien en location de meublé de tourisme.

De nombreux outils de régulation des meublés touristiques dépendent de la commune où est situé le meublé touristique.

Pour connaître les règles précises applicables, il convient de s'adresser directement à la mairie, qui seule pourra donner des informations fiables et à jour.

