

# ROCHE GUERIN Avocats

## Les locations meublées et de tourisme

I Régime juridique et fiscale des locations meublées





# Locations meublées saisonnières et touristiques

## A. Régime juridique

### 1. Définition

Il existe plusieurs définitions de la location meublée saisonnière ou touristique.

La loi Hoguet indique que la location saisonnière est la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs (Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 1-1).

Le Code du tourisme fait référence, dans son article L 211-4, aux « locations meublées d'immeubles bâtis, dites locations saisonnières, telles que définies à l'article 1-1 de la loi du 2-1-1970 » pour soumettre les agents de tourisme à la « loi Hoguet » (C. tourisme art. L 211-4). Il définit les chambres d'hôtes comme des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (C. tourisme art. L 324-3). Il définit les meublés de tourisme comme des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile (C. tourisme art. D 324-1).

Quant à l'article 2 de l'arrêté du 16-5-1967 (BOSP n° 11 du 18-5-1967), il précise qu'il convient d'entendre par location saisonnière les locations en meublé consenties à l'occasion de vacances quelle que soit la durée de la location ou quel que soit le mode de location intervenu.

Sous certaines conditions, les revenus tirés de la location saisonnière peuvent être soumis à cotisations sociales.

### 2. Qualification

#### Durée

La durée de la location influe sur la qualification de location meublée saisonnière. En effet, la location meublée saisonnière ne peut pas être permanente.

Il s'agit d'un type de location qui doit être conclue pour une **période d'activité déterminée** de l'année correspondant à une saison qui peut être plus ou moins longue.

Le développement des locations touristiques de courte durée à toutes périodes de l'année ou le bail mobilité destiné aux étudiants et personnes en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle influent sur la définition traditionnelle de la location meublée saisonnière.

### Locations de vacances

Pour les locations de vacances, la saison correspond à une **période touristique**, à l'occasion de vacances ou de congés dont la durée et la date varient selon l'endroit et les usages locaux. Dans les grandes villes et grands lieux touristiques, les locations de courte durée sont le plus souvent déconnectées des périodes de vacances traditionnelles et il n'y a pas, dans ce cas, à proprement parler de saison.

Les **tribunaux** tiennent compte de ces critères pour apprécier le caractère de la location meublée saisonnière.

À défaut de respecter ces critères, le bail peut être **requalifié** et se voir appliquer les règles d'ordre public du statut des baux d'habitation vide de la loi du 6-7-1989 ou ses dispositions régissant les locations meublées occupées à titre de résidence principale.

Ainsi, en raison de l'existence de deux saisons touristiques sur la Côte d'Azur, la location meublée consentie pour une période allant de septembre à mars - correspondant à la saison hivernale - constitue bien une location saisonnière conforme à l'usage local (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 22-7-1987 n° 86-12.858). Il en a été jugé de même pour une location saisonnière consentie à Canet-Plage pour la saison hivernale (de novembre à avril) (CA Montpellier 8-11-1988).

En revanche, n'a pas le caractère de location meublée saisonnière un bail portant sur un local situé à Nice et consenti pour la période allant du 1<sup>er</sup> juin au 31 décembre de la même année (CA Aix-en-Provence 4-1-1999 n° 97-6712).

### Autres locations meublées saisonnières

Des locations meublées saisonnières peuvent être conclues au profit de **travailleurs saisonniers** qui ne sont pas logés par leur employeur, pour le temps d'un emploi qu'ils n'exercent qu'au cours d'une période de l'année.

Les **étudiants** ont besoin de se loger pendant l'« année universitaire » courant en règle générale sur une période de 9 mois (octobre à juin). La question s'est posée de savoir si ce type de location constituait ou non une location saisonnière. La réponse est désormais claire, les locations meublées consenties à des étudiants sont soumises, à titre dérogatoire, à la législation impérative s'appliquant aux locations meublées traditionnelles constituant la résidence principale du

locataire ou aux locations meublées consenties dans le cadre d'un bail mobilité (CCH art. L 632-1).

Des logements meublés peuvent donc être loués pendant l'année universitaire à des étudiants qui bénéficient des dispositions impératives et protectrices prévues pour les contrats régis par les articles 25-3 et suivants de la loi 89-462 du 6-7-1989, puis à des touristes pendant la période de vacances estivales, dans le cadre de locations saisonnières.

### 3. Meublés de tourisme

#### Définition

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 y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile (C. tourisme art. D 324-1). Ils peuvent être classés en catégories selon des modalités définies par décret (C. tourisme art. L 324-1). Les Gîtes de France sont des meublés de tourisme situés en zones rurales.

#### Locaux classés

L'État détermine la procédure de classement des meublés de tourisme (C. tourisme art. L 324-1).

Les meublés de tourisme sont répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par le groupement d'intérêt économique « Atout France, agence de développement touristique de la France » et homologué par arrêté (C. tourisme art. L 324-1 et D 324-2 ; Arrêté ECEI1018990A du 2-8-2010 annexe I modifié par arrêté PME112131082A du 24-11-2021).

La décision de classement est prise par l'organisme évaluateur qui a procédé à la visite de classement. Il la transmet au comité départemental du tourisme (C. tourisme art. L 324-1 et D 324-5).

Pour **obtenir le classement** de son meublé, le loueur ou son mandataire doit adresser sa demande à un organisme de son choix parmi les organismes accrédités ou agréés figurant sur la liste disponible gratuitement sur le site internet d'Atout France (C. tourisme art. D 324-3 et D 324-6-1 ; Arrêté ECEI1018990A du 2-8-2010 et Ann. I modifié par arrêté PME112131082A du 24-11-2021).

Après **visite des lieux**, l'organisme de classement dispose d'un mois pour remettre au loueur (ou à son mandataire) un certificat de visite comprenant un rapport de contrôle, une grille de contrôle et une proposition de classement. Le loueur (ou son mandataire) dispose alors de 15 jours pour refuser la proposition de décision de classement.

À défaut, le classement est acquis pour une durée de 5 ans (C. tourisme art. D 324-4). La **décision de classement** indique le nom du loueur, l'adresse du meublé, sa capacité en nombre de personnes accueillies et la catégorie de classement (Arrêté du 2-8-2010 art. 6). La décision de classement doit être affichée de manière visible à l'intérieur du meublé. Un panneau conforme à un modèle type peut signaler le classement du meublé (C. tourisme art. D 324-6 ; Arrêté ECEI1018990A du 2-8-2010).

Après une procédure contradictoire, le préfet peut prononcer la **radiation** du meublé de la liste des meublés de tourisme classés pour défaut ou insuffisance grave d'entretien du meublé et de ses installations. Il informe de sa décision le comité départemental du tourisme (C. tourisme art. R 324-7 et R 324-8).

### Locaux non classés

Le classement n'est pas obligatoire pour pouvoir pratiquer la location saisonnière ou touristique. Les locaux non classés sont ceux qui sont généralement loués par des particuliers qui ne veulent pas se soumettre aux exigences de la procédure de classement.

### Autorisation de changement d'usage

Les **locaux meublés loués à titre de résidence principale** du locataire ou dans le cadre d'un bail mobilité sont des locaux à usage d'habitation, mais le fait de louer en meublé un local destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage (CCH art. L 631-7 et L 631-9). Il en est ainsi que le bailleur soit ou non loueur professionnel. Ainsi, dans les communes de plus de 200 000 habitants, ainsi que dans les communes de la petite couronne de Paris (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et dans toute autre commune sur décision du préfet, le changement d'usage d'un **local d'habitation** à un usage autre est soumis à autorisation préalable et éventuellement à compensation (c'est-à-dire la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage).

---

1. À titre d'illustration, le règlement municipal de Paris fixant le régime du changement d'usage renforce la **compensation** prévue en cas d'affectation de locaux en meublés de tourisme dans certains secteurs où la densité des meublés est particulièrement importante : elle doit être faite dans le même quartier administratif que celui de la suppression de logement et doit être de 3 m<sup>2</sup> pour 1m<sup>2</sup> supprimé y compris pour les bailleurs sociaux (Règlement municipal de la ville de Paris 15-12-2021 : BOVP n° 5 du 18-1-2022). En dehors de ces secteurs, la compensation s'effectue comme antérieurement (double de la surface transformée).

2. L'**usage d'habitation** peut être établi par tout moyen de preuve. Pour les constructions édifiées ou ayant fait l'objet d'un changement de destination

après le 1<sup>er</sup> janvier 1970, les locaux sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés. Pour les constructions existantes au 1<sup>er</sup> janvier 1970, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage à cette date (CCH art. L 621-7 ; voir Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7-9-2023 n° 22-18.101 FS-B : BPIM 5/23 inf. 339356). Les déclarations souscrites par les redevables de la contribution foncière remplies après le 1<sup>er</sup> janvier 1970 ne permettent pas d'en établir cet usage, ni de le faire présumer (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 11-1-2024 n°22-21.126 FS-B : BPIM 1/24 inf. 72 357, en l'espèce il s'agissait d'un fiche modèle R remplie le 9 octobre 1970).

En pratiquant des locations meublées touristiques de courtes durées, le propriétaire modifie l'usage des locaux et, s'il n'y a pas été autorisé, s'expose à une amende civile, dont le montant peut atteindre 50 000 € par local irrégulièrement transformé, et à la remise en état des lieux au besoin sous astreinte (CCH art. L 651-2 ; CA Paris 24-5-2011 n° 10/23802 ; CA Paris 4-9-2012 n° 11/21971 : BRDA 2/13 inf. 14). L'amende civile est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond (Ord. 2019-738 du 17-7-2019).

La jurisprudence sur le prononcé de l'amende civile s'est enrichie depuis plusieurs années et la Cour de cassation rappelle régulièrement que toute personne qui enfreint la réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation ou qui ne se conforme pas aux conditions et obligations qu'elle impose est condamnée à une amende civile.

L'amende est encourue non seulement par le propriétaire qui met lui-même son bien en location meublée pour de courtes durées sans solliciter, lorsqu'elle est requise, l'autorisation prévue par l'article L 631-7, mais également par le propriétaire qui consent un bail autorisant le locataire à le louer de manière temporaire à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile dès lors, en effet, qu'il incombe au bailleur d'obtenir l'autorisation de changement d'usage préalablement à la signature du bail lorsqu'elle est nécessaire (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12-7-2018 n° 17-20.654 FS-PBI : RJDA 10/18 n° 782).

Le locataire qui sous-loue son logement en meublé de tourisme sans obtenir d'autorisation de changement d'usage est également passible de l'amende et ce malgré l'autorisation donnée par son bailleur pour la sous-location (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15-2-2023 n° 22-10.187 FS-B : BPIM 2/23 inf. 139354).

En revanche, le gestionnaire chargé de la location touristique des logements n'encourt pas l'amende civile pour défaut d'autorisation de changement d'usage (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 9-11-2022 n° 21-20.464 FS-B : BPAT 6/22 inf. 450 353).

Notons que le bailleur ne peut prétendre louer sous la forme de bail mobilité des lits dans une chambre partagée pour une clientèle de

passage, cela constitue une location saisonnière qui doit respecter les règles du changement d'usage au risque d'encourir l'amende civile (CA Paris 16-2-2023 n° 22/10149 : BPIM 2/23 inf. 138).

Ce régime d'autorisation **ne s'applique pas** lorsque le logement loué meublé pour de courtes durées reste bien la résidence principale du loueur, c'est-à-dire lorsque le loueur l'occupe au moins 8 mois par an (CCH art. L 631-7-1-A, al. 5). Afin de contrôler le respect de cette obligation et de la législation sur le changement d'usage des locaux d'habitation, le conseil municipal peut soumettre à une **déclaration préalable enregistrée** les locations meublées de courte durée.

Saisie de plusieurs questions préjudicielles (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15-11-2018 n° 17-26.156 FP-PBI : RJDA 2/19 n° 146 Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15-11-2018 n° 17-26.158 FP-D), la **Cour de justice de l'Union européenne** a jugé conforme au droit de l'Union une réglementation nationale soumettant à autorisation la location, de manière répétée, d'un local destiné à l'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. La lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée constitue une raison impérieuse d'intérêt général justifiant le régime d'autorisation mis en place. Ce régime est proportionné à l'objectif poursuivi car matériellement circonscrit à une activité spécifique de location et de portée géographique restreinte (CJUE 22-9-2020 aff. C-724/18 et C-727/18). Eu égard aux réponses apportées par la juridiction européenne et au terme d'une analyse de la réglementation en cause, la Cour de cassation a jugé que la réglementation française sur les locations meublées de courte durée était conforme aux exigences posées par les articles 9 et 10 de la directive européenne « services » (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18-2-2021 n° 17-26.156 FP-PLRC ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18-2-2021 n° 17-26.158 FP-D ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18-2-2021 n° 19-11.462 FP-PLC ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18-2-2021 n° 19-11.577 FP-D ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18-2-2021 n° 19-13.191 FP-PC 350 : BPAT 2/21 inf. 53).

Un des cinq arrêts rendus le même jour (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18-2-2021 n° 19-13.191 FP-PC : BPAT 2/21 inf. 53) posait la question, en outre, de la **caractérisation ou non d'un changement d'usage** dans le cas de deux locations consécutives consenties d'un même local pour des durées de quatre puis six mois. Faisant application de la solution dégagée par les arrêts cités ci-dessus, la Cour de cassation en a déduit que les 2 locations litigieuses, consenties pour des durées respectives de 4 et 6 mois, inférieures à un an, sur une période de moins d'un an, constituaient un changement d'usage au sens de l'article L 631-7, al.6 du CCH et qu'en conséquence elles étaient soumises à autorisation préalable.

Dans cette affaires, les propriétaires d'un appartement à usage d'habitation situé à Paris ont été assignés par la Ville de Paris en paiement d'une amende pour l'avoir loué de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, en l'espèce, pour avoir consenti à 2 sociétés 2 locations d'une durée

respective de 4 et 6 mois, entre mars 2016 et janvier 2017, sans avoir sollicité l'autorisation de changement d'usage prévue par l'article L 631-7 du CCH (précision étant ici donnée que les locations avaient été consenties avant l'instauration du « bail mobilité»). La demande de la Ville de Paris avait été rejetée en première instance et en appel au motif qu'aucun changement d'usage n'était en l'espèce caractérisé, les baux ayant été conclus au profit de 2 sociétés qui y avaient logé le même salarié.

178

Les communes (ou les établissements publics de coopération intercommunale) peuvent assouplir les règles relatives au changement d'usage en instaurant une **autorisation temporaire de changement d'usage** permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. L'autorisation est délivrée par le maire. Une délibération du conseil municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI) détermine 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. Une **autorisation** temporaire n'est **pas nécessaire** lorsque le logement loué meublé pour de courtes durées constitue la résidence principale du loueur, c'est-à-dire lorsque le loueur l'occupe au moins 8 mois par an (CCH art. L 631-7-1-A).

### Déclaration des meublés de tourisme

Toute personne (professionnel ou non) qui offre à la location un meublé de tourisme (classé ou non) doit en faire préalablement la **déclaration en mairie**, sauf si ce meublé constitue également sa résidence principale (C. tourisme art. L 324-1-1, II). À défaut, elle est passible d'une amende maximale de 450 € (C. tourisme art. R 324-1-2 ; C. pén. art. 131-13).

La déclaration précise l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits, la ou les périodes prévisionnelles de location et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement du meublé. Tout changement concernant ces éléments entraîne le dépôt d'une nouvelle déclaration. La déclaration est adressée au maire de la commune par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception (C. tourisme art. D 324-1-1, I et III).

Dans les communes où le **changement d'usage** est **soumis à autorisation** n° 175, le conseil municipal peut soumettre à déclaration préalable toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Cette

déclaration fait l'objet d'un **enregistrement en mairie** ; elle remplace la simple déclaration du meublé de tourisme et donne lieu à la délivrance d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration. Ce dispositif d'enregistrement concerne les meublés constituant la résidence principale ou secondaire du loueur (C. tourisme art. L 324-1-1, III ). La déclaration est effectuée au moyen d'un téléservice ou par tout autre moyen de dépôt prévu par le conseil municipal. Elle comporte les coordonnées du déclarant, l'adresse et le descriptif du meublé, son statut de résidence principale ou non (C. tourisme art. D 324-1-1, II et III). À défaut de déclaration, le loueur encourt une amende civile pouvant atteindre 5 000 € (C. tourisme art. L 324-1-1, V-al. 1 ; amende jugée par la troisième chambre civile comme ne méconnaissant ni le principe de légalité des délits et des peines, ni la présomption d'innocence, ni le droit de se taire : Cass. 3<sup>e</sup> civ. QPC 26-1-2022 n° 21-40.026 FS-B : BPIM 2/22 n° 166).

La proposition de loi transpartisane visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 29 janvier 2024 donnerait aux maires des compétences élargies avec notamment la **généralisation de la procédure d'enregistrement** en mairie à toute déclaration préalable de mise en location d'un meublé de tourisme, quelle que soit la commune et pour toute résidence principale ou secondaire. Le dispositif serait applicable au plus tard début 2026. Elle permettrait également aux communes dotées d'un règlement de changement d'usage d'en élargir le régime à tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation (AN 29-1-2024 texte n°231).

Si propriétaires et locataires peuvent être condamnés à l'amende civile, ce n'est pas le cas du gestionnaire chargé de la location touristique de logements qui semble avoir un sort plus enviable, puis qu'il n'encourt pas l'amende civile pour défaut de respect de la réglementation sur le changement d'usage (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 9-11-2022 n° 21-20.464 FS-B : BPIM 6/22 inf. 450). Les plateformes intermédiaires de location (Airbnb, Abritel...) ont l'obligation de déconnecter chaque annonce qui ne contient pas de numéro d'enregistrement.

Si le meublé n'est **pas la résidence principale** du loueur, une autorisation de changement d'usage est requise. Il n'y a pas de formulaire type unique pour accomplir la demande. Certaines communes ont mis en ligne des imprimés qui leur sont propres qu'il est possible de télécharger sur leur site. Le non-respect de ces obligations peut exposer le loueur saisonnier à une amende de 50 000 € par logement et à un retour à usage d'habitation des locaux transformés sans autorisation, dans un délai fixé par le tribunal. Passé ce délai, une astreinte maximale de 1 000 € par jour et par mètre carré peut être prononcée jusqu'à ce que la situation soit régularisée (CCH art. L 651-2). Si le loueur saisonnier passe par un professionnel, qu'il s'agisse d'un site Internet ou d'un agent immobilier, il doit lui remettre une

déclaration sur l'honneur attestant qu'il a bien effectué ces démarches préalables (et lui fournir le numéro d'enregistrement, le cas échéant).

Si le meublé est déclaré comme **résidence principale**, il n'y a, en principe, ni autorisation à obtenir, ni déclaration à effectuer. Toutefois, si le logement est situé dans une commune ayant mis en place un téléservice d'enregistrement des meublés, une déclaration est alors obligatoire, mais uniquement si la totalité de la résidence principale est louée. Si une chambre (ou deux) est louée au sein de la résidence principale, il n'y a pas de déclaration préalable à effectuer. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Dans les villes où l'autorisation de changement d'usage est en vigueur, l'autorisation n'est pas nécessaire si la location ne dépasse pas 120 jours par année civile (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure) (C. tourisme art. L 324-1-1, IV). La proposition de loi transpartisane visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 29 janvier 2024 permettrait aux communes d'abaisser le nombre maximal de jours de mise en location touristique pour les résidences principales à 90 jours (AN 29-1-2024 texte n°231).

**Trois exceptions alternatives** permettent un déplafonnement. Ces exceptions sont examinées au cas par cas par le tribunal et rarement admises par les juges du référé (Locations meublées touristiques : panorama d'une jurisprudence en pleine expansion, X. Demeuzoy : BPIM 6/23 inf. 347). Parmi les exceptions, le juge s'assure de l'arrêt de l'infraction, sollicite le justificatif des revenus pendant l'infraction et au jour de l'audience, et tout autre élément concernant la situation sociale, familiale ou médicale du loueur (TJ Paris 12-4-2023 n° 23/52264 : BPIM 6/23 inf. 347, X. Demeuzoy). Le motif professionnel qui justifie un dépassement des 120 jours par an est le plus invoqué par les bailleurs lors des contentieux (CA Paris 29-9-2022 n° 21/20664 : BPIM 6/22 inf. 451 352 ; TJ Paris 10-1-2024 RG n° 22/57486 : BPIM 1/24 inf. 71, en l'espèce il s'agit de la réalisation d'un stage et poursuite d'un cursus d'études). Cette exception est d'interprétation stricte et suppose que le bailleur rapporte toujours la preuve des ses obligations professionnelles justifiant son absence du domicile principal autant de jours que de nuitées proposées à la location.

Jusqu'au 31 décembre de l'année suivante, la commune peut demander au loueur **communication du nombre de jours de location**. Le loueur doit transmettre ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration (C. tourisme art. L 324-1-1, IV). En cas de dépassement ou de refus de transmettre à la commune, à sa demande, le décompte du nombre de nuitées louées, le loueur s'expose à une amende civile pouvant atteindre 10 000 € (C. tourisme art. L 324-1-1, V-al. 2) ; le tout sans préjudice, le cas échéant, des sanctions prévues pour un changement d'usage non autorisé.

**Attention** : Avant de proposer sa résidence principale à la location, il est préférable de vérifier que le **règlement de copropriété** n'interdit pas la location meublée touristique, de même que l'accord du propriétaire est essentiel si le logement saisonnier est une sous-location de la résidence principale. À défaut, le locataire principal encourt la résiliation de son bail et peut être condamné à verser à son propriétaire l'intégralité des sommes perçues pour les sous-locations non autorisées (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12-9-2019 n° 18-20.727 FS-PBRI : BPIM 5/19 inf. 355). L'intermédiaire de location telle une plateforme internet peut également être reconnu comme coresponsable de la sous-location illégale (CA Paris 3-1-2023 n° 20/08067 : BPIM 1/23 inf. 60).

La proposition de loi transpartisane visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 29 janvier 2024 obligerait les propriétaires et locataires à informer le syndic en cas de changement d'usage qui devra l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (AN 29-1-2024 texte n°231).

### **Autorisation de louer des meublés de tourisme à usage commercial**

Les communes qui ont instauré sur leur territoire la procédure d'enregistrement des meublés touristiques peuvent mettre en place une autorisation de louer lorsque le local abritant le meublé de tourisme est à usage commercial. L'autorisation de louer est délivrée par le maire au regard des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerce et services. Le cas échéant, l'autorisation de louer tient lieu d'autorisation préalable au titre d'un changement de destination relevant du Code de l'urbanisme. En cas de location sans autorisation, une amende civile de 25 000 € maximum est encourue (C. tourisme art. L 324-1-1, V- al. 3).

Deux procédures coexistent depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021 selon qu'il y a ou non autorisation d'urbanisme (C. tourisme art. R 324-1-4 s. ; C. urb. art. 425-32 ; Décret 2021-757 du 11-6-2021). Les locaux à usage commercial concernés sont ceux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce et les activités de service, laquelle destination comprend des sous-destinations, notamment : artisanat et commerce de détail, restauration, hôtels et autres hébergements touristiques (C. urb. art. R 151-27, 3°). Pour les communes dont le plan local d'urbanisme (PLU) vise encore les 9 anciennes destinations (C. urb. art. R 123-9 dans sa rédaction antérieure au décret 2015-1783 du 28-12-2015), les locaux à usage commercial sont ceux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce, l'hébergement hôtelier ou l'artisanat. La délibération du conseil municipal soumettant à autorisation ces locations meublées de courtes durées doit, après avoir analysé la situation particulière de la commune, préciser les principes de mise en oeuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, ainsi que les

critères utilisés pour délivrer l'autorisation. Ces derniers peuvent s'appliquer de manière différenciée sur l'ensemble de la commune en fonction de la situation particulière de certains quartiers ou zones (C. tourisme art. R 324-1-5 ).

Le décret précise **deux procédures** alternatives, selon que la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme est par ailleurs soumise, ou non, à une autorisation d'urbanisme.

Lorsque la location du local commercial en tant que meublé de tourisme ne comporte **pas de changement de destination** ou de sous-destination soumis à autorisation d'urbanisme (C. urb. art. R 421-14 et R 421-17), la demande d'autorisation est adressée au maire de la commune où le local est situé par tout moyen permettant l'obtention d'un accusé de réception (C. tourisme art. R 324-1-6, al. 1 ).

Cette demande doit indiquer l'identité (numéro Siret, qualité du signataire personne morale, adresse postale du domicile ou du siège social et adresse électronique du demandeur, le cas échéant, ceux du propriétaire du local) ; l'adresse du local en précisant s'il fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro du lot ; l'énoncé des modifications envisagées du local et les caractéristiques du bien mis en location, notamment le nombre maximal de personnes pouvant être accueillies (C. tourisme art. R 324-1-6, al. 2 à 6 ). La commune dispose d'un mois à compter de la réception de la demande pour demander les éléments manquants. Le demandeur dispose alors de 3 mois pour compléter sa demande (C. tourisme art. R 324-1-6, al. 7 ).

La notice du décret précise que, sauf disposition contraire, cette procédure instaurée par l'article R 324-1-6 du Code de tourisme est soumise aux règles générales du Code des relations entre le public et l'administration.

L'autorisation délivrée par le maire reproduit l'ensemble des éléments mentionnés dans la demande d'autorisation (C. tourisme art. R 324-1-6, al. 8 ). La mise en location doit avoir lieu dans les 3 ans de la délivrance de l'autorisation sous peine de caducité (C. tourisme art. R 324-1-6, al. 9 ).

Lorsque la location du local commercial en tant que meublé de tourisme comporte un changement de destination ou de sous-destination soumis à permis de construire ou un **changement de destination** relevant d'une déclaration préalable (C. urb. art. R 421-14 et R 421-17), l'autorisation de location tient lieu de permis de construire ou de décision de non-opposition à déclaration préalable si l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme a donné son accord (C. tourisme art. R 324-1-7 nouveau et ; C. urb. art. R 425-32 ). Pour simplifier les démarches des demandeurs et des collectivités, la demande est adressée, instruite et l'autorisation, délivrée et exécutée

selon la procédure applicable aux autorisations d'urbanisme sous certaines réserves, notamment lorsque le maire de la commune où a été déposée la demande n'est pas l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme (C. urb. art. R 425-32 et ; C. tourisme art. R 324-1-7).

Le Conseil d'État a précisé que les règles de location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme (C. tourisme art. L 324-1-1 s.) ne se cumulent pas avec celles relatives aux changements d'usage des locaux meublés d'habitation (CCH art. L 631-7 s. ; CE 26-6-2023 n° 458799 355). Ainsi si la location de meublé de tourisme d'un local d'habitation, dans les communes concernées, nécessite l'obtention d'une autorisation au titre du changement d'usage (CCH art. L 631-7 s.), celle de la location d'un local commercial en tant que meublé de tourisme ne nécessite que l'obtention de l'autorisation préalable (C. tourisme art. L 324-1-1 s.).

### Contrôle

Les agents municipaux et départementaux assermentés (CCH art. L 621-4 et L 651-6) peuvent rechercher et constater les manquements aux diverses obligations mises à la charge des loueurs et des intermédiaires de locaux meublés situés sur le territoire relevant de leur service (C. tourisme art. L 324-2-1, IV).

Ces agents, nommés par le maire, tenus de prêter serment devant le juge du tribunal judiciaire et astreints au secret professionnel, peuvent, munis d'un ordre de mission personnel ainsi que d'une carte d'identité, **visiter les locaux** de huit heures à dix-neuf heures, la visite s'effectuant en la présence de l'occupant ou du gardien du local qui est tenu de laisser visiter sur présentation de l'ordre de mission.

Ils peuvent recevoir toute déclaration et se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants des lieux toute pièce ou document établissant les conditions d'occupation des locaux visités.

---

À la suite d'une question prioritaire de constitutionnalité renvoyée au Conseil constitutionnel par la Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 17-1-2019 n° 18-40.040 FS-PBI : Bull. civ. III n° 524), la disposition prévoyant qu'en cas de carence de la part de l'occupant ou du gardien, l'agent assermenté pouvait, au besoin, se faire ouvrir les portes et visiter les lieux en présence du maire ou du commissaire de police, les portes devant être refermées dans les mêmes conditions a été déclarée inconstitutionnelle (Cons. const. 5-4-2019 n° 2019-772 QPC). Le Conseil a en effet considéré qu'en prévoyant que les agents peuvent procéder à une telle visite, sans l'accord de l'occupant du local ou de son gardien, et sans y avoir été préalablement autorisés par le juge, le législateur a méconnu le principe d'inviolabilité du domicile. Cette disposition a donc été supprimée.

---

#### 4. Qualité du loueur

La location en meublé saisonnière peut être le fait :

- - de **loueurs professionnels** : particuliers louant habituellement chaque année pour la saison au moins 2 logements distincts de leur propre habitation ou professionnels de l'immobilier intervenant dans de telles locations,
- - de **loueurs non professionnels** : particuliers ne louant qu'un seul logement ou une ou plusieurs pièces de leur habitation.

---

Les loueurs saisonniers de résidences de plaisance (résidences secondaires) doivent être considérés comme exerçant la profession de loueurs en meublé (CE 14-11-1973 Synd. intercommunal des loueurs saisonniers de résidences de plaisance c/ Préfet du Var, cité par J. Lafond et E. Mallet : J.-Cl. notarial fasc. 50 n° 64).

---

Si le loueur du meublé est lui-même locataire du local, la **sous-location** ne devra pas être interdite par le bail principal (C. civ. art. 1717). Si la location principale relève de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation, le locataire principal devra au préalable obtenir l'accord écrit du bailleur, y compris sur le montant du loyer. En aucun cas le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne pourra pas dépasser celui payé par le locataire principal. Ces règles s'appliquent que la location principale soit une location vide, une location meublée à usage de résidence principale ou un bail mobilité (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 8 sur renvoi de art. 25-3, al. 2 et art. 25-12, al. 3). À défaut, le locataire principal encourt la résiliation de son bail et peut être condamné à verser à son propriétaire l'intégralité des sommes perçues pour les sous-locations non autorisées (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12-9-2019 n° 18-20.727 FS-PBRI : BPIM 5/19 inf. 355).

#### 5. Intervention d'un intermédiaire

Les **agents immobiliers** et les **administrateurs de biens** peuvent intervenir dans la conclusion de contrats de locations saisonnières qui entrent dans le champ d'application de la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

Cette loi s'applique aux personnes qui prêtent leur concours de manière habituelle à des opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment aux locations saisonnières ; elle réglemente l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens qui doivent être titulaires d'une carte professionnelle délivrée, en principe par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale, sur justification de leur aptitude professionnelle, d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés, spécialement affectée à cet effet, et être assurés pour leur responsabilité civile professionnelle (Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 1, 1-1 et 3).

Le propriétaire ou bailleur conclut avec ces professionnels soit un **mandat de location** limité à la recherche des locataires, soit un mandat de gestion leur confiant une mission plus étendue (recherche des locataires, perception des loyers...).

Dans le secteur du tourisme, les **agents de voyages et autres opérateurs** peuvent réaliser pour le compte d'autrui des locations meublées saisonnières et sont soumis, pour l'exercice de cette activité, aux dispositions de l'article 8 de la loi Hoguet du 2-1-1970 (C. tourisme art. L 211-4).

Ils sont dispensés d'obtenir une carte professionnelle prévue par la loi Hoguet lorsque leur activité de location saisonnière de meublés (hors forfait touristique) est accessoire à leur activité principale.

Ils doivent néanmoins souscrire une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'ils encourent du fait de cette activité (Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 8).

Tout intermédiaire qui, contre rémunération ou à titre gratuit, par entremise ou négociation ou mise à disposition d'une **plate-forme numérique**, prête son concours à la mise en location d'un meublé de tourisme soumis aux règles restrictives du changement d'usage des locaux d'habitation doit rappeler au loueur les obligations applicables en matière d'autorisation et de déclaration. Avant toute publication en ligne de l'annonce de location, l'intermédiaire doit obtenir du loueur une **déclaration sur l'honneur** attestant du respect des obligations légales, précisant si le logement constitue ou non sa résidence principale et indiquant, le cas échéant, le numéro de déclaration du meublé. Ce numéro devra être mentionné sur les annonces relatives au local (C. tourisme art. L 324-2-1, I). Le non-respect de ces obligations est sanctionné d'une amende civile pouvant atteindre 12 500 € par meublé objet du manquement (C. tourisme art. L 324-2-1, III-al. 1). Dès lors qu'une offre de location émane d'un professionnel, elle doit porter la mention « annonce professionnelle » (C. tourisme art. D 324-1-3 créé par Décret 2020-1585 du 14-12-2020). Si le loueur ne passe pas par agence il devra indiquer « annonce d'un particulier ». Les juges ont estimé qu'Airbnb joue un rôle actif d'éditeur, de nature à lui conférer une connaissance ou un contrôle des données. La plateforme est ainsi de plein droit responsable de la diffusion d'annonces illicites par les hôtes puisqu'elle a pour mission de surveiller les informations transmises par eux. Elle ne peut donc pas bénéficier de la responsabilité allégée des simples hébergeurs (CA Paris 3-1-2023 n° 20/08067, Sté Airbnb Ireland unlimited company : BPIM 1/23 inf. 60).

Dans les **communes** où la déclaration des meublés est **soumise à enregistrement**, la commune peut demander à l'intermédiaire de lui transmettre l'adresse, le numéro de déclaration et le nombre de jours

loués par son entremise pour chaque meublé, s'il en a connaissance, ainsi que le nom du loueur et le statut du meublé : résidence principale du loueur ou non (C. tourisme art. L 324-2-1, II-al. 1). Cette demande d'informations, formulée par voie électronique au plus tard le 31 décembre de l'année suivant la mise en location, ne peut intervenir qu'une fois par an. Les renseignements portent sur l'année en cours et l'année civile précédente, même si le meublé n'est plus offert à la location lors de la demande. La demande peut ne concerner que les meublés situés dans un périmètre donné de la commune (C. tourisme art. R 324-2 et R 324-3). Cette information doit permettre à la commune de vérifier que le seuil des 120 jours par an est respecté lorsque le meublé a été déclaré comme étant la résidence principale du loueur et, à défaut, d'engager la procédure de sanction à l'encontre du propriétaire qui n'a pas respecté la procédure de changement d'usage. L'intermédiaire dispose d'un mois pour transmettre les informations demandées par la commune (C. tourisme art. L 324-2-1, II-al. 1). Le non-respect de ces obligations est sanctionné d'une amende civile pouvant atteindre 50 000 € par meublé objet du manquement (C. tourisme art. L 324-2-1, III-al. 2 ).

## 6. Chambre d'hôtes

Contrairement à ce qui avait été prévu (C. tourisme art. L 324-3-1 issu de la loi 2009-888 du 22-7-2009, abrogé par la loi 2010-853 du 23-7-2010 art. 43), les chambres d'hôtes ne font **pas encore l'objet d'un classement**. Tout au plus le législateur a-t-il défini ce mode d'hébergement afin d'éclairer le consommateur, de permettre une meilleure identification de ce produit et de faciliter l'application de certaines réglementations (Rép. Breton : AN 15-4-2008 n° 11700 p. 3244).

Il s'agit de chambres meublées, donnant chacune accès à une salle d'eau et à un WC conformes à la réglementation, situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes (capacité maximale d'accueil de 15 personnes pour 5 chambres), à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées avec fourniture du petit déjeuner et, au minimum, du linge de maison (C. tourisme art. L 324-3, C. tourisme D 324-13 et D 324-14).

La **seule obligation** incombant aux propriétaires, sanctionnée par une amende de 450 € (C. tourisme art. R 324-16 art. 12, II), consiste en une **déclaration préalable** à la location auprès de la mairie du lieu de l'habitation par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et faire l'objet d'un accusé de réception. Elle doit préciser 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 ces éléments d'information doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration (C. tourisme art. D 324-15). La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie (même art.).

## B. Régime locatif

Les locations meublées saisonnières ne sont pas soumises à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et sont exclues du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989. Elles sont régies pour l'essentiel par les dispositions du Code civil.

Lorsque les locations meublées saisonnières sont incluses dans un forfait touristique et constituent un élément de ce forfait, elles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous : elles sont seulement soumises aux dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code du tourisme.

### 1. Réservation

#### a. Information préalable

Toute offre de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux (C. tourisme art. L 324-2, al. 1). Cet **état descriptif** complet et précis conforme au modèle annexé à l'arrêté du 2-8-2010 doit être remis au candidat locataire qui en fait la demande. Les professionnels de la location peuvent fournir un document différent s'il comporte les mêmes informations que le modèle type (Arrêté ECEI1018990A du 2-8-2010 art. 8).

Outre des renseignements sur le propriétaire, ce document doit contenir la description des lieux loués et leur situation dans la localité, le mobilier et les équipements garnissant le logement, les modalités de prix et des conditions de la location.

L'indication du classement énergétique du local dans les annonces de mise en location n'est obligatoire que si un diagnostic de performance énergétique est obligatoire.

Si le meublé proposé à la location est soumis à la procédure de la déclaration enregistrée, l'offre de location doit mentionner le numéro de cette déclaration et préciser si l'offre émane d'un particulier ou d'un loueur professionnel au sens fiscal du terme (C. tourisme art. L 324-2, al. 2).

Se rend coupable d'offre de service sans respect des règles d'information du consommateur sur les prix et conditions de vente la personne qui omet de remettre un état descriptif des lieux loués (CA Pau 9-2-1999 n° 98-688).

Si la description des lieux loués est erronée et ne correspond pas à la réalité, le bailleur manque à son obligation de bonne foi et engage sa responsabilité contractuelle (CA Rennes 28-1-1999 n° 98-1177).

Le propriétaire qui omet d'informer le preneur de la proximité d'une voie de circulation se rend coupable d'une réticence dolosive de nature à entraîner la nullité du contrat (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12-7-2000 n° 1217 FS-D).

Toute personne qui, à l'occasion d'une location saisonnière ou d'une offre de location saisonnière d'un local meublé d'habitation, fournit des renseignements manifestement inexacts sur la situation de l'immeuble, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou l'ameublement est punie d'une amende de 750 € portée à 7500 € en cas de récidive (Décret 67-128 du 14-2-1967).

**En cas de location à distance et pour les contrats conclus hors établissement**, ce qui est le cas le plus fréquent en pratique, le consommateur, futur locataire, doit recevoir par écrit une **offre de contrat** comportant un certain nombre d'informations (C. tourisme art. L 324-2 ; C. consom. art. L 221-8 et L 221-11), et notamment :

- - le nom et l'adresse du prestataire de service ;
- - le cas échéant, le numéro d'enregistrement de la déclaration du meublé ;
- - le prix demandé ;
- - les modalités de paiement ;
- - l'existence d'un droit de rétractation ;
- - la durée de la validité de l'offre ;
- - un état descriptif des lieux.

De la même manière, le consommateur bénéficie, à compter de la conclusion du contrat, d'un **droit de rétractation** de 14 jours sans avoir à payer de pénalités (C. consom. art. L 221-18). Lorsqu'il exerce son droit de rétractation, il doit être remboursé dans les 14 jours (C. consom. art. L 221-24).

## **b. Versement d'arrhes ou d'acomptes par le locataire**

### **Qualification**

Dès la réservation, le propriétaire est en droit de demander au locataire le versement d'une certaine somme qui correspond à une partie du prix versée d'avance.

S'il s'agit d'**arrhes** (C. civ. art. 1590 ; C. consom. art. L 214-1), le futur « locataire » les perdra s'il se désiste et le propriétaire devra verser le double s'il renonce à louer.

Ne constitue pas un cas de force majeure, permettant au locataire de se dédire, le cas de grossesse (CA Pau 13-6-1991 n° 90-296).

Si le versement est qualifié d'**acompte**, le locataire qui annule sa réservation peut être tenu de verser l'intégralité du prix si le logement n'a pas pu être reloué.

Si le propriétaire renonce à louer, des dommages-intérêts peuvent lui être réclamés pour réparer le préjudice moral ou financier subi par le locataire.

### Montant du versement

Lorsque le contrat est **conclu par un intermédiaire professionnel**, toute remise de fonds et tout versement sont réglementés par la loi Hoguet 70-9 du 2 janvier 1970 et l'article 68 du décret 72-678 du 20-7-1972.

Les versements ne peuvent être reçus par le mandataire plus de 6 mois avant le début de la location et le montant exigé ne peut excéder 25 % du montant du loyer.

Le propriétaire ou le bailleur doit être informé de ces versements dans les conditions prévues par le mandat le liant au professionnel.

Lorsque le contrat n'est **pas conclu par un professionnel**, les modalités de versement peuvent être librement négociées entre le bailleur et le locataire, mais il est d'usage de respecter les règles précitées.

## 2. Contrat de location

### a. Contenu du contrat

Tout contrat de location saisonnière doit revêtir la **forme écrite** et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux (C. tourisme art. L 324-2). Il doit être établi en 2 exemplaires destinés à chacune des parties.

Le contrat doit comporter un certain nombre d'**informations** :

- - identités du bailleur et du locataire ;
- - informations précises concernant la situation et l'adresse des locaux loués ;
- - le cas échéant, le numéro d'enregistrement de la déclaration du meublé ;
- - durée de la location ;
- - dates et heures d'arrivée et de départ ;
- - prix de la location et montant des charges éventuelles ainsi que les modalités de leur paiement ;
- - montant de l'avance à régler ;
- - montant de la caution à payer et mode de restitution ;
- - rémunération, le cas échéant, d'un intermédiaire.

### b. Pièces annexes

Le contrat de location saisonnière doit obligatoirement être accompagné d'un **état descriptif**.

Il est préférable d'établir dès l'entrée dans les lieux un **état des lieux** ainsi qu'un **inventaire détaillé** du mobilier et des objets mis à la disposition du locataire dans les locaux loués ; ces deux documents doivent être signés par les parties, datés et établis en double exemplaire. Un nouvel état des lieux et un nouvel inventaire seront établis en fin de séjour.

Le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** n'a pas à être joint au contrat d'une location saisonnière (CCH art. L 126-29 ), mais le propriétaire doit tenir à la disposition du candidat locataire le diagnostic complet (CCH art. L 126-28). Si le logement loué est utilisé moins de 4 mois par an, aucun DPE n'est exigé (CCH art. R 126-15, g).

La proposition de loi transpartisane visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 29 janvier 2024 imposerait la présentation obligatoire d'un DPE classé entre les niveaux A et D pour toute location de meublé de tourisme dont le changement d'usage est définitif (CCH création art. L 631-10 ; AN 29-1-2024 texte n°231). En cas de changement d'usage temporaire en meublé de tourisme, le texte proposerait comme pour les logements classiques l'interdiction à la location les meublés touristiques classés G au 1<sup>er</sup> janvier 2025, classés F au 1<sup>er</sup> janvier 2028 et classés E au 1<sup>er</sup> janvier 2034 (AN 29-1-2024 texte n°231).

Aujourd'hui, doivent être annexés au bail les **diagnostics gaz et électricité** (pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant 1975), un **constat des risques d'exposition au plomb** (Crep) pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 (CSP art. L 1334-7) et un **état des risques** dans les zones mentionnées au I de l'article L 125-5 du Code de l'environnement (zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire et dans les zones exposées au recul du trait de côte délimitées par un plan local d'urbanisme) (C. envir. art. L 125-5 dans sa rédaction applicable depuis le 1-1-2023). Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020, les locations touristiques ne sont plus concernées par cette obligation d'information aux zones de bruit d'un aéroport (C. urb. art. L 112-11, I-al. 6).

### c. Conditions financières

Les tarifs des locations saisonnières sont fixés librement.

Le solde du **loyer** non payable d'avance peut être exigé lors de l'arrivée dans les lieux, au moment de la remise des clés.

Les **charges** peuvent être soit comprises dans le prix, soit non comprises dans celui-ci ou encore être fixées de manière forfaitaire.

Le bailleur est en droit de demander un **dépôt de garantie** ou une **caution**.

Lorsque la location saisonnière est conclue avec l'intervention d'un **intermédiaire**, le dépôt de garantie ne peut excéder 25 % du loyer si aucun acompte n'a été versé et ne peut être reçu plus de 6 mois à l'avance. Si la location a lieu entre particuliers, le montant du dépôt de garantie conseillé est du même montant.

Le dépôt de garantie est restitué au locataire lors de la sortie des lieux si aucune détérioration n'est constatée. En cas de détériorations ou s'il reste des charges à payer, le dépôt de garantie, déduction faite de ces frais, doit être restitué dans un délai raisonnable, le locataire pouvant demander la production de toutes pièces justificatives.

#### d. Clauses abusives ou illicites

Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un **déséquilibre significatif** entre les droits et obligations des parties au contrat (C. consom. art. L 212-1 et L 212-2 ; CA Chambéry 19-1-2000 n° 97-472). Elles sont réputées non écrites.

Le Code de la consommation détermine une **liste** de clauses présumées abusives (C. consom. art. R 212-1).

En cas de litige concernant un contrat comportant une telle clause, le professionnel doit apporter la preuve du caractère non abusif de la clause litigieuse. Les types de clauses sont ainsi listées eu égard à la gravité des atteintes qu'elles portent à l'équilibre du contrat et doivent être regardées, de manière irréfragable, comme abusives (C. consom. art. R 212-1). Ces dispositions sont applicables quels que soient la forme ou le support du contrat. Sans préjudice des règles d'interprétation prévues aux articles 1188, 1189, 1191 et 1192 du Code civil, le caractère abusif d'une clause s'apprécie en se référant, au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat. Il s'apprécie également au regard de celles contenues dans un autre contrat lorsque la conclusion ou l'exécution de ces deux contrats dépendent juridiquement l'une de l'autre. L'appréciation du caractère abusif des clauses ne porte ni sur la définition de l'objet principal du contrat, ni sur l'adéquation de la rémunération au service offert pour autant que les clauses soient rédigées de façon claire et compréhensible. Le contrat restera applicable dans toutes ses dispositions autres que celles jugées abusives s'il peut subsister sans

lesdites clauses. Ces dispositions sont d'ordre public (C. consom. art. L 212-1). Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, la présence d'une ou plusieurs clauses abusives est passible d'une amende de 3 000 € pour une personne physique et de 15 000 € pour une personne morale.

Ont été jugées comme abusives les clauses suivantes contenues dans un contrat de location saisonnière (CA Paris 7-5-1998 n° 96-86626 : RJDA 8-9/98 n° 1058):

- - la clause ne laissant au locataire qu'un délai trop bref de 24 heures pour dénoncer les anomalies qu'il a constatées à son arrivée dans les locaux ;
- - la clause prévoyant un séjour de remplacement pour le locataire, avec interdiction d'annuler sa réservation dans un délai de 7 jours dans le cas où le prestataire devrait modifier le séjour réservé du fait de circonstances extérieures ;
- - la clause disposant qu'en cas d'arrivée du locataire après 18 h 30, il y aura report de la prise de possession des lieux au prochain jour ouvrable à 9 heures avec application d'une facturation pour heures de retard en cas d'arrivée tardive de l'intéressé.

La clause visant à interdire la détention d'animaux familiers dans les locaux d'habitation donnés en location saisonnière a été jugée illicite (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 3-2-2011 n° 08-14.402 : RJDA 5/11 n° 468). La loi de simplification du droit du 22 mars 2012 revient sur cette jurisprudence en précisant que cette clause est réputée non écrite sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme ; seule l'interdiction des chiens d'attaque est licite (Loi 70-598 du 9-7-1970 art. 10).

La commission des clauses abusives a recommandé que soient éliminées des contrats de location saisonnière un certain nombre de clauses considérées comme abusives (Recommandation 94-04 : BOCCRF du 27-10-1994). Ces recommandations de la commission n'ont aucun caractère impératif (CA Paris 11-2-2009 n° 07-9951 : RJDA 7/09 n° 683). Elles ont pour but d'inciter les professionnels à modifier ou à supprimer les clauses abusives de leurs contrats et d'informer les consommateurs sur les dangers de ces clauses. Le juge peut s'y référer en cas de contentieux pour déclarer abusives les clauses d'un contrat.

La Commission des clauses abusives recommande (Recommandation 13-01 du 6-6-2013 : BOCCRF du 13-9-2013) que soient supprimées des contrats conclus entre professionnels et non-professionnels 43 clauses litigieuses ayant pour objet ou pour effet :

- 
1. De laisser croire au locataire d'un logement meublé qui constitue son habitation principale qu'il ne bénéficie pas des dispositions des articles L 632-1 et suivants du CCH ;

2. D'exclure l'application des articles L 632-1 et suivants du CCH lorsque le logement loué constitue, en réalité, la résidence principale du locataire ;
3. D'imposer au consommateur, pour obtenir et conserver la location du bien, de renoncer au régime protecteur d'ordre public institué par les articles L 632-1 et suivants du CCH ;
4. De prévoir une durée de location contraire aux dispositions des articles L 632-1 et suivants du CCH ;
5. De prévoir, de manière générale, que seront à la charge du locataire l'ensemble des frais, droits et honoraires du bail ainsi que leur suite et conséquence, sans en indiquer précisément ni la nature ni le montant ;
6. De faire peser sur le locataire les frais et honoraires du mandataire du bailleur ;
7. De prévoir un supplément de rémunération pour la fourniture du mobilier et des équipements nécessaires à une habitation normale, par ailleurs incluse dans le loyer ;
8. De mettre à la charge du locataire, en sus du loyer, des impôts et taxes relatifs au bien loué, incombant au bailleur ;
9. D'imposer des frais supplémentaires au consommateur en fonction du mode de paiement qu'il choisit ;
10. De prévoir la faculté pour le bailleur de modifier unilatéralement, à tout moment, le prix et la nature des prestations prévues dans le contrat de bail ;
11. De restreindre le droit pour le locataire de recevoir ou héberger ses proches dans les lieux loués, même dans les conditions d'une occupation paisible ;
12. De porter atteinte à la jouissance paisible des lieux loués en prévoyant la possibilité pour le bailleur de vérifier ou de faire vérifier à tout moment les conditions d'occupation des locaux ;
13. De prévoir une pénalité rétroactive en cas de non-respect des conditions contractuelles d'occupation ;
14. D'empêcher le locataire de détenir des animaux domestiques dans les lieux loués dès lors que ceux-ci ne causent pas de dégâts et ne troublent pas la jouissance des autres occupants de l'immeuble ;

- 15.** D'imposer des frais à un locataire alors qu'il n'a pas, au préalable, accepté de bénéficier du service de raccordement à une antenne collective ;
- 16.** De limiter la jouissance paisible du locataire en l'obligeant à laisser visiter le bien loué par le gérant, ses préposés ou ses prestataires, soit sans nécessité, soit, en cas de nécessité, sans avertissement préalable, sauf urgence ;
- 17.** De contraindre le locataire à laisser visiter son logement, en cas de congé ou de vente, pendant une durée excessive au regard des usages et du droit au respect de la vie privée ;
- 18.** De prévoir que le bailleur pourra effectuer tous travaux dans les lieux loués, en toutes circonstances, sans limitation de durée et sans aucune indemnité ;
- 19.** D'autoriser une délivrance seulement partielle du local loué, pour une durée indéterminée et sans diminution de loyer ;
- 20.** De dispenser le bailleur de ses obligations de fourniture de chauffage et d'eau chaude ;
- 21.** De faire peser sur le preneur des dépenses non locatives ;
- 22.** De mettre à la charge du locataire divers travaux susceptibles d'incomber au bailleur ;
- 23.** De soumettre la restitution du dépôt de garantie à la survenance d'un certain nombre d'événements dépendant de la volonté du bailleur ou de ses prestataires et sans stipulation d'une durée raisonnable ;
- 24.** De stipuler qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, le local est présumé loué neuf ;
- 25.** De mettre à la charge du locataire des sommes forfaitaires pour chaque dégradation subie par le logement ;
- 26.** De prévoir une faculté de résiliation du contrat par le bailleur pour des motifs autres que ceux limitativement prévus par les articles L 632-1 et du L 632-2 du CCH ;
- 27.** De prévoir la résiliation du bail de plein droit en cas d'inexécution, par le locataire, de l'une quelconque de ses obligations, même mineure ;

- 28.** De prévoir une clause résolutoire de plein droit en cas de défaut de paiement d'une prestation étrangère à l'objet principal du contrat de location d'un logement meublé ;
- 29.** De permettre au bailleur de résilier, ou non, le bail en cas de destruction totale ou partielle des locaux loués, en méconnaissance de l'article 1722 du Code civil ;
- 30.** De prévoir la résiliation du contrat, par le locataire comme par le bailleur, dans des conditions contraires à l'article L 632-1 du CCH ;
- 31.** De reporter, dans tous les cas, au dernier jour du mois, la date d'effet du congé donné par le locataire ;
- 32.** D'imposer la rédaction d'un nouveau bail à l'expiration du contrat, alors qu'il est tacitement renouvelé par application de l'article L 632-1 du CCH ;
- 33.** D'imposer au locataire résiliant son contrat de bail de manière anticipée, une indemnité de résiliation, quelle que soit sa forme, notamment un réajustement du montant des loyers ;
- 34.** De prévoir que le bailleur ou son mandataire peut accepter ou refuser le congé régulièrement donné par le locataire ;
- 35.** De faire peser sur le locataire une présomption de responsabilité dans la survenance des dégradations des parties communes ;
- 36.** D'empêcher le locataire de faire valoir des causes de non-imputabilité des dégradations du logement loué ;
- 37.** De faire bénéficier le bailleur d'une présomption d'exécution de ses obligations ;
- 38.** De prévoir une pénalité en cas de retard dans le paiement du loyer, sans réciprocité en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations ;
- 39.** De prévoir le versement d'une indemnité contractuelle supérieure au loyer en cas d'obtention d'un délai judiciaire pour libérer les lieux à l'expiration du bail ;
- 40.** De prévoir contractuellement des indemnités sans lien avec le manquement reproché au locataire ;
- 41.** De mettre à la charge du locataire, sans décision de justice, l'ensemble des frais de recouvrement des sommes impayées ;

42. De supprimer le droit à réparation du preneur en cas de manquement du bailleur à ses obligations ;

43. De prévoir que le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués, même après la résiliation du contrat.

---

### 3. Obligations des parties

La plupart des dispositions concernant les obligations des parties en vigueur pour les locations meublées traditionnelles s'appliquent également aux locations meublées saisonnières.

Ne sont précisés ci-dessous que certains points particuliers liés à la spécificité des locations meublées saisonnières.

#### a. Obligations du bailleur

Le bailleur doit **délivrer le logement** loué au locataire, à la date convenue, tel qu'il est mentionné dans l'état descriptif.

Si tel n'est pas le cas, le locataire peut demander une diminution du prix ou l'annulation du contrat et s'adresser à la préfecture du département ou au tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble loué.

Il a été jugé qu'un contrat de location meublée saisonnière ne peut être résolu au motif que le bailleur n'a pas rempli son obligation de délivrance pour n'avoir pas rendu accessible un chemin privé conduisant au chalet loué, de précédents locataires ayant pu accéder à ce chalet par ledit chemin malgré la présence de verglas (CA Aix-en-Provence 2-3-1995 n° 92-17541).

Les propriétaires de biens objets de locations meublées saisonnières doivent avoir équipé leurs **piscines** de plein air d'un **dispositif de sécurité normalisé** pour éviter le risque de noyade.

#### b. Obligations du locataire

Le locataire doit **prendre possession** des lieux à la date convenue et les libérer le dernier jour prévu au contrat.

Si le locataire ne se présente pas, le solde du prix fixé peut lui être réclamé par le bailleur.

S'il part avant la date prévue sans en avertir le bailleur, ce dernier peut lui réclamer le solde du loyer ou le conserver s'il a été payé d'avance.

Le locataire doit restituer les lieux dans l'état dans lesquels il les a pris. Le locataire doit **utiliser** les biens loués **raisonnablement** (C. civ. art. 1728).

Il n'est pas responsable de l'usure normale des objets mobiliers, mais doit remplacer ceux qu'il a détériorés.

Il est tenu pour responsable des dommages survenus du fait de sa négligence ainsi qu'en cas d'incendie ou de dégât des eaux.

La présomption de responsabilité de l'occupant en cas d'incendie prévue à l'article 1733 du Code civil s'applique même s'il s'agit d'une occupation temporaire ou précaire, et notamment en cas de location pour une durée de 15 jours d'un chalet meublé (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 2-6-1977 n° 75-15.440).

Il est souhaitable, de ce fait, que le locataire souscrive une assurance.

## C. Régime fiscal

### 1. Imposition des revenus

Le fait qu'une location meublée soit saisonnière ne fait pas obstacle à l'imposition des revenus dans la **catégorie** des bénéfices industriels et commerciaux.

---

Les **sociétés civiles** dont la seule activité est de louer un local meublé durant la saison estivale exercent une activité industrielle et commerciale. En application des dispositions de l'article 206, 2 du CGI, elles sont donc passibles de l'impôt sur les sociétés (Rép. Mauger : AN 20-11-1989 p. 5081 n° 15286 ; BOI-BIC-CHAMP-40-20 n° 40 ; BOI-IS-CHAMP-10-30 n° 250).

---

Les propriétaires qui louent pendant une partie de l'année des locaux dont ils se réservent la jouissance pendant le reste de l'année peuvent, lorsqu'ils sont imposables selon un régime réel, choisir d'inscrire ou non les locaux à l'actif. Cette **inscription à l'actif** s'entend de l'inscription de l'immeuble à l'actif du bilan de l'entreprise ou, pour les contribuables au régime simplifié dispensés de l'établissement d'un bilan (chiffre d'affaires inférieur à 176 000 € HT pour les années 2023 à 2025), de sa mention sur le tableau des immobilisations et des amortissements (imprimé 2033 C) joint à la déclaration BIC.

Lorsqu'un immeuble inscrit à l'actif fait l'objet d'une location meublée qui ne se rattache pas à l'activité exercée par l'entreprise (**immeuble de placement** en vue d'en retirer des loyers), les produits et les charges correspondants sont en principe extournés du bénéfice imposable de l'entreprise en application du II de l'article 155 du CGI. Les produits et charges font alors l'objet d'un résultat imposable séparé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux en tant que revenus tirés d'une location meublée.

De même, les **loueurs en meublé professionnels** doivent extourner les charges afférentes aux immeubles loués correspondant à la période d'usage à titre privé.

Lorsque le contribuable utilise à titre privé le bien qu'il met en location meublée à titre **non professionnel**, il doit alors inclure dans les produits entrant en compte pour la détermination du bénéfice imposable une somme représentant la valeur locative réelle des locaux réservés à cet usage au cours de la période d'imposition considérée.

Lorsque les immeubles destinés à la location ne sont **pas inscrits à l'actif**, les charges de propriété et de gestion de l'immeuble sont déductibles au prorata de la durée effective de location (CE 8-11-1989 n° 63967 ; RJF 1/90 n° 31 ; BOI-BIC-CHG-10-10-30 n° 30). C'est ainsi, par exemple, que les charges afférentes à un appartement meublé loué quinze semaines par an ne seront déductibles qu'à hauteur des 15/52<sup>e</sup> de leur montant. Corrélativement à la non-déduction des charges afférentes à la période pendant laquelle le propriétaire des locaux s'en réserve la jouissance, aucun avantage en nature ne doit être intégré dans les recettes.

Lorsque les propriétaires de **gîtes ruraux** ou de **chambres d'hôtes** offrent des **prestations annexes**, ces activités ne relèvent pas de la location meublée mais de la **parahôtellerie**. Sont considérées comme telles les conventions d'hébergement qui, en raison des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien. Au cas particulier, les exploitants d'activités d'accueil en milieu rural fournissent en principe, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations exigées parmi le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée de la clientèle, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle.

Ce secteur relève du régime des BIC dans les conditions de droit commun (sur le régime des **micro-entreprises**). Notons également que cette activité relève du seuil applicable aux ventes et à la fourniture de logement pour l'exonération des plus-values professionnelles prévue par l'article 151 septies du CGI (soit 250 000 € et 350 000 € : BOI-BIC-CHAMP-40-20 n° 430).

## 2. TVA

Le caractère saisonnier de l'activité est sans influence sur la situation au regard de la TVA.

## 3. Cotisation foncière des entreprises

Sous réserve du cas où la location porte sur tout ou partie de l'habitation personnelle et présente un caractère accidentel et non

périodique et des exonérations citées ci-après, le loueur est redevable de la cotisation foncière des entreprises.

**Sont ainsi imposables :**

- - le propriétaire d'une villa qui loue cette dernière meublée pour un mois au cours de la saison d'été, à moins qu'il ne s'agisse que d'une location purement accidentelle et ne revêtant aucun caractère de périodicité (Rép. Ponsard : AN 9-4-1938 p. 1137 n° 5364, non reprise dans la base Bofip) ;
- - un contribuable qui, depuis plusieurs années, offre en location une villa meublée dont il est propriétaire dans une station balnéaire (CE 1-5-1939 n° 64427, Sieur de Ganay : Lebon p. 276).

N'est pas imposable, en revanche, celui qui n'a loué que pendant la saison balnéaire d'une année la villa meublée qu'il occupe habituellement chaque année (CE 1-7-1915 n° 58444, Dame Muni : Lebon p. 219).

**Sont exonérées** de CFE, sauf délibération contraire des collectivités locales (CGI art. 1459, 3°-b) :

- - les personnes qui louent des locaux faisant partie de leur habitation personnelle, principale ou secondaire, classés « meublés de tourisme » dans les conditions prévues par l'article L 324-1 du Code du tourisme ;
- - les personnes autres que celles visées ci-dessus qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur **habitation personnelle**, par exemple, les propriétaires qui donnent en location leur résidence secondaire quelques semaines par an ou ceux qui louent des chambres d'hôtes dépendant de leur résidence personnelle (Rép. Prat : AN 16-4-2013 p. 4141 n° 8234).

#### 4. Taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale

##### Situation du propriétaire

Les personnes qui donnent des logements meublés en location saisonnière sont imposables à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale dès lors qu'elles gardent la **disposition** de tels locaux en dehors des périodes de location.

Pour apprécier si le propriétaire d'un logement loué meublé est imposable à la taxe d'habitation parce qu'il se réserve la disposition du logement pour une partie de l'année, il convient de rechercher quelle était son **intention au 1<sup>er</sup> janvier**.

Le propriétaire qui propose, par l'**intermédiaire d'une agence**, un appartement meublé à la location saisonnière durant toute l'année, en dehors des périodes où il s'en réserve la disposition pour lui-même, est redevable de la taxe d'habitation, quelle que soit la durée de cette réservation et nonobstant son imposition à la cotisation foncière des entreprises en qualité de loueur en meublé. En tel cas, celui-ci est en effet réputé avoir eu, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, la disposition de l'appartement comme résidence personnelle (CAA Bordeaux 20-5-1997 n° 95-960 : RJF 12/97 n° 1151).

En revanche, le propriétaire d'une habitation meublée qui l'a offerte à la **location saisonnière toute l'année** par l'intermédiaire d'une agence de location à laquelle il a donné un mandat ne lui réservant **aucune possibilité de séjour** et qui n'y a **effectivement pas séjourné** n'est pas redevable de la taxe d'habitation à raison de ce local, alors même que la location n'a été effective que pour une partie des années en litige (CAA Bordeaux 20-5-1997 n° 95-949 ; solution toujours valable après l'intervention de la décision du Conseil d'État).

Les **propriétaires de meublés qui conservent la disposition** de leur logement en dehors des périodes de location sont imposables pour l'année entière dans les conditions de droit commun (Rép. Bayard : AN 1-12-1986 p. 4565 n° 8876 ; Rép. Raynal : AN 24-11-1986 p. 4368 n° 8067 ; dans le même sens, Rép. Néri : AN 24-4-1989 p. 1913 n° 2400, qui souligne que l'exonération de cotisation foncière des entreprises ne saurait être étendue à la taxe d'habitation même à l'initiative des communes ; réponses non reprises dans la base Bofip mais toujours valables, s'agissant de l'application de principes de droit commun).

Lorsqu'ils **ne constituent pas l'habitation personnelle** du loueur, les gîtes ne sont pas imposables à la taxe d'habitation, mais ils sont alors assujettis à la cotisation foncière des entreprises puisque l'exonération du 3<sup>o</sup> de l'article 1459 du CGI ne leur est pas applicable (BOI-IF-TH-10-20-20 n° 30 et 50).

Des **exonérations** de taxe d'habitation (CGI art. 1407, III) et/ou de taxe foncière (CGI art. 1383 E bis) sont susceptibles de s'appliquer sur délibération des collectivités territoriales aux locaux situés dans une des **zones de revitalisation rurale** ou des **zones France ruralités revitalisation** et répondant aux définitions suivantes :

- - locaux **classés meublés de tourisme** dans les conditions prévues à l'article L 324-1 du Code du tourisme, c'est-à-dire les villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (Code du tourisme, art. D 324-1) ;

Pour les impositions établies à compter de 2017, les **gîtes ruraux** doivent être classés meublés de tourisme pour bénéficier de l'exonération de taxe d'habitation (et de taxe foncière).

- - **chambres d'hôtes** au sens de l'article L 324-3 du Code du tourisme, c'est-à-dire les chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

En pratique, cette exonération concerne les propriétaires qui louent des locaux en meublé constituant leur habitation personnelle ou une partie de celle-ci. Ces personnes sont également exonérées de cotisation foncière des entreprises sauf délibération contraire des collectivités territoriales. Cette disposition rend donc possible, le cas échéant, une double exonération pour les locaux en cause.

### Situation du locataire

Dans le cas d'habitation louée pour la saison seulement, le locataire n'est **pas imposable** si, après comme avant la saison, cette habitation reste à la disposition du propriétaire.

Ainsi jugé :

- - pour un logement dont le locataire **dispose au 1<sup>er</sup> janvier**, dès lors que le propriétaire entend à cette date en conserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année (CE 24-7-2019 n° 420149) ;
- - pour la maison qu'un contribuable ne loue chaque année qu'après le 1<sup>er</sup> janvier et dans laquelle il vient passer l'**été** (CE 2-2-1859 : RO n° 709 ; CE 2-9-1863 : RO n° 1553) ;

### 5. Taxe de séjour

Une taxe de séjour peut être instituée, sur délibération du conseil municipal, dans les communes à vocation touristique, notamment les communes littorales ou de montagne et celles classées « stations de tourisme » (CGCT art. L 2333-26). Elle est en principe **collectée** par le loueur. De nombreuses communes ont mis en place des services de déclaration en ligne qui permettent de s'acquitter de cette obligation. Toutefois, les plates-formes de location qui encaissent le loyer pour le compte du loueur non professionnel doivent obligatoirement se charger de cette obligation (CGCT art. L 2333-33). Elles peuvent le faire même lorsqu'elles ne sont pas intermédiaires de paiement ou agissent pour le compte d'un loueur professionnel (CGCT art. L 2333-34). Le loueur n'a alors aucune démarche à accomplir.

Sont soumises à la taxe les **personnes** qui ne sont pas domiciliées dans la commune. Toutefois, bénéficient d'une exemption, notamment, les

personnes mineures et les titulaires d'un contrat de travail saisonnier (CGCT art. L 2333-31).

Les collectivités bénéficiaires peuvent lui préférer (soit de manière globale soit, selon les natures d'hébergement), une **taxe forfaitaire** établie sur les logeurs, hôteliers et propriétaires et assise sur la capacité d'accueil et le nombre de nuitées comprises à la fois dans la période d'ouverture de l'établissement et la période de perception (CGCT art. L 2333-41).

Le **tarif** des deux taxes - fixé par personne et par nuitée de séjour (pour la première), par unité de capacité d'accueil et par nuitée (pour la taxe forfaitaire) - ne peut être inférieur à 0,2 € ni excéder 4 € (hors taxe additionnelle départementale) ; il est arrêté par le conseil municipal conformément aux barèmes prévus aux articles L 2333-30 (taxe de séjour) et L 2333-41 (taxe forfaitaire) du CGCT. Le montant total de la taxe forfaitaire peut être réduit, par application d'un abattement (entre 10 % et 80 %) afin de tenir compte de la durée de la période d'ouverture de l'établissement.

## D. Régime social

### 1. Location saisonnière

Est considérée comme **professionnelle** l'activité de location meublée lorsque ces locaux sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile et que les recettes sont supérieures à 23 000 € par an (CSS art. L 611-1, 6°). Autrement dit, l'activité de location meublée saisonnière est professionnelle dès lors qu'elle génère plus de 23 000 € de recettes annuelles.

Lorsque les conditions de l'activité professionnelle sont remplies, le bailleur doit s'affilier à la sécurité sociale, en principe au régime des **travailleurs indépendants non agricoles**, éventuellement comme micro-entrepreneur, dans les mêmes conditions que pour les locations de longue durée : voir n° 165 s.

Toutefois, si les recettes annuelles ne dépassent pas 77 700 €, le loueur en meublé de courte durée peut choisir d'être affilié au régime général des **salariés** (CSS art. L 311-3, 35°). L'option est exercée lors de l'affiliation, via une interface dédiée sur le site [www.urssaf.fr](http://www.urssaf.fr) : [ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/](https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/)

---

Cette option a pour **objectif** de tenir compte du fait que beaucoup des loueurs en meublés de courte durée sont déjà par ailleurs affiliés au régime général (Rapport AN n° 3432 art. 14 relatif à la loi 2020-1576 du 14-12-2020). Sont ainsi évitées les multiplications d'affiliation.

Ce régime social n'est pas applicable aux loueurs de **chambres d'hôtes**.

En cas d'option pour le régime général, l'assiette de calcul des **cotisations et contributions sociales** est constituée des recettes diminuées d'un abattement de 60 % (CSS art. L 311-3, 35°).

Par **exemple**, selon l'Urssaf, le montant des cotisations pour 40 000 € de recettes d'une location de courte durée non touristique hors Alsace-Moselle en 2024 est de 7 587 € :  $(40\,000 \times 60\%) \times 47,42\%$  (Plaquette sur l'économie collaborative qui précise que ce montant est indicatif et vaut pour l'année suivant l'affiliation ; [www.urssaf.fr](http://www.urssaf.fr)).

L'Urssaf propose un **simulateur de cotisations** en ligne pour les loueurs de meublé de courte durée, touristique ou non, dont les recettes ne dépassent pas 72 600 € par an.

Quelque soit le statut, l'Urssaf précise que les **cotisations** sont **assises** sur le montant des recettes (ou des revenus) supérieur à 23 000 € la première année, puis dès le premier euro les années suivantes (Plaquette sur l'économie collaborative, [www.urssaf.fr](http://www.urssaf.fr) n° 166).

Les loueurs en meublés peuvent bénéficier de l'**aide** à la création ou à la reprise d'entreprise (Acre) s'ils en remplissent les conditions (CSS art. L 131-6-4 ; C. trav. L 5141-1).

Actuellement, le propriétaire-bailleur qui passe par une **plateforme électronique** pour la location de son logement peut donner mandat à la plate-forme pour effectuer les démarches déclaratives de début d'activité, les déclarations sociales et le paiement des cotisations (CSS art. L 613-6). Les cotisations sont alors précomptées par la plateforme.

Cette disposition n'étant que très peu appliquée, le législateur a prévu de rendre **obligatoire** le dispositif de précompte, par les plateformes, des cotisations et contributions sociales dues, au titre de l'activité réalisée par leur intermédiaire, par les loueurs de meublés (CSS art. L 613-6-1 271) :

- - ayant le statut d'auto-entrepreneur ;
- - de courte durée ayant opté pour le régime de sécurité sociale des salariés.

Ce dispositif sera progressivement applicable **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026** aux opérateurs de plateformes remplissant certains critères et selon des modalités fixés par décret. Il sera généralisé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027 (Loi 2023-1250 du 26-12-2023 art. 6).

Les loueurs en meublés de courte durée dont les **recettes sont inférieures à 23 000 €** sont uniquement redevables des prélèvements sociaux.

## 2. Meublé de tourisme

Le régime social des locations de courte durée de logement meublé de tourisme classé au sens de l'article L 324-1 du Code du tourisme est le même que pour les locations saisonnières de courte durée « classiques » sous les réserves suivantes :

- - le seuil maximum de recettes pour s'affilier en tant que **micro-entrepreneur** est de 188 700 € en 2024 (contre 77 700 € pour les locations classiques). Le taux forfaitaire de cotisations est de 6 %. Par exemple, un loueur de meublé de tourisme percevant 40 000 € de recettes affilié en tant que micro-entrepreneur paiera 2 400 € de cotisations sociales (40 000 x 6 %), auxquels s'ajoutent la contribution formation professionnelle et les frais de chambre (Plaquette sur l'économie collaborative qui précise que ce montant est indicatif et vaut pour l'année suivant l'affiliation ; [www.urssaf.fr](http://www.urssaf.fr)) ;
- - en cas d'option pour le **régime général des salariés** (ouverte en deçà de 77 700 € de recettes), les cotisations et contributions sociales sont assises sur les recettes diminuées d'un abattement de 87 %.

## 3. Chambres d'hôtes

Les loueurs de chambres d'hôtes, définies à l'article L 324-3 du Code du tourisme et non située sur une exploitation agricole, sont obligatoirement affiliés au régime de sécurité sociale des **travailleurs indépendants non agricoles** lorsque le revenu imposable annuel de l'activité est supérieur à 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale, soit 6 028 € pour 2024 (CSS art. L 611-1, 5° et D 611-1). Si les revenus sont inférieurs à 188 700 € (montant 2024), ils peuvent s'affilier en tant que **micro-entrepreneur**. Les cotisations sont alors dues au taux forfaitaire de 12,3 %.

---

Les activités de location de chambre d'hôtes situées sur une **exploitation agricole** relèvent du régime des non-salariés agricoles (C. rur. art. L 722-1, 1° et D 722-4).

---

En cas de **revenus inférieurs à 6 028 €**, il n'y a pas d'obligation d'affiliation à la sécurité sociale mais les revenus sont soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %.

Quel que soit le statut, l'Urssaf précise que les **cotisations** sont **assises** sur le montant des revenus supérieur à 6 028 € la première année, puis dès le premier euro les années suivantes (Plaquette sur l'économie collaborative, [www.urssaf.fr](http://www.urssaf.fr)).

Les loueurs de chambres d'hôtes peuvent bénéficier de l'**aide** à la création ou à la reprise d'entreprise (Acre) s'ils en remplissent les conditions (CSS art. L 131-6-4 ; C. trav. L 5141-1).

### **TVA**

La location sera soumise à la TVA (au taux de 10 %), en application de l'article 261 D, 4<sup>o</sup>-c du CGI, lorsque la résidence est exploitée sous le régime de la TVA.

---

Locations meublées et investissements de loisirs