



Offices de
Tourisme
de France

Fédération Nationale
11 rue du Faubourg Poissonnière – 75009 Paris
Tél. : 01 44 11 10 30 - Fax. : 01 45 55 99 50



DELSOL & ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

LA REGLEMENTATION APPLICABLE AUX MEUBLES DE TOURISME

L'article [D. 324-1 du Code du tourisme](#) définit les meublés de tourisme comme étant :

« des 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 ».

I- DECLARATION EN MAIRIE

Depuis la [loi n°2012-387 du 22 mars 2012](#) relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives, l'[article L. 324-1-1 du Code du tourisme](#) prévoit que des personnes offrant à la location des meublés de tourisme doivent en faire la déclaration auprès de la mairie de la commune où est situé le meublé, **que celui-ci soit classé ou non.**

Cette déclaration se fait au moyen du formulaire *cerfa* n°14004*02 qui renseigne 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 des meublés de tourisme.

De même, tout changement concernant ces éléments doivent être déclarés en mairie.

Ainsi, la mairie tient une liste des meublés de tourisme (classés ou non) de la commune à la disposition de tous.

A défaut d'une telle déclaration, le loueur est puni d'une amende de 450 € (contravention de la troisième classe).



Offices de
Tourisme
de France

Fédération Nationale
11 rue du Faubourg Poissonnière – 75009 Paris
Tél. : 01 44 11 10 30 - Fax. : 01 45 55 99 50



DELSOL & ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

II- CONTRAT DE LOCATION

La location de meublés de tourisme est régie par le droit commun des contrats de louage des choses (articles 1709 et suivants du Code civil) et par le Code du tourisme.

A ce titre, **le contenu du contrat n'est pas libre**. Il doit être écrit et comporter un certain nombre de clauses, notamment **le prix** (loyer + frais accessoires) et un **descriptif détaillé du logement et des équipements fournis** ([article L. 324-2 du Code du tourisme](#)).

En effet, le bailleur engage sa responsabilité pour manquement à son obligation de bonne foi s'il a sciemment décrit une situation qui n'existe pas réellement. **Une liste détaillée des biens devra être annexée au bail et valoir inventaire.**

Le contrat n'est considéré comme conclu que lorsque le bailleur confirme la bonne réception du contrat signé et la réservation de l'unité d'hébergement pour la période souhaitée.

Le bailleur peut demander le versement **d'arrhes ou d'acompte**, le solde du prix ne pouvant être perçu qu'un mois au plus tôt avant l'arrivée du client.

Le contrat peut également prévoir un **dépôt de garantie** pour prévenir d'éventuelles dégradations qui viendraient à être constatées au terme de la location. Le contrat doit donc indiquer :

- le montant du dépôt de garantie,
- son mode de versement,
- son mode de restitution,
- et la date limite de restitution si tout est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Le contrat doit être **le plus précis possible** : la **date**, c'est-à-dire le jour et l'heure limite d'entrée et de départ du locataire ainsi que les modalités des **états des lieux** d'entrée et de sortie, le montant des **charges** et les modalités d'**assurance** doivent y apparaître.

Nota : Le loueur s'engage à louer le meublé à la journée, à la semaine ou au mois pour une **durée n'excédant pas 12 semaines consécutives à un même locataire**.



Offices de
Tourisme
de France

Fédération Nationale
11 rue du Faubourg Poissonnière – 75009 Paris
Tél. : 01 44 11 10 30 - Fax. : 01 45 55 99 50



DELSOL & ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Il convient de noter que la loi du 22 mars 2012 susvisée a également modifié l'article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970 qui **permet désormais aux loueurs de meublés de tourisme d'interdire la détention d'un animal dans les locaux loués.**

Le bailleur doit offrir un immeuble conforme aux règles de sécurité (prévention contre la noyade, détecteur de fumée...).

III- CLASSEMENT

La procédure de classement est à l'initiative du bailleur. Il s'agit d'une **démarche volontaire qui ne revêt pas de caractère obligatoire.**

Les meublés de tourisme sont classés en cinq catégories de 1 à 5 étoiles selon les **critères fixés par ATOUT France et homologués par l'[arrêté du 2 août 2010](#)** (modifié par arrêté du 7 mai 2012).

La grille de classement comprend 112 critères répartis en trois chapitres : équipement et aménagements, services aux clients, accessibilité et développement durable.

A chaque critère correspond un nombre de points. Un nombre minimal de point doit être obtenu selon la catégorie.

Pour obtenir le classement, le loueur doit adresser sa demande à l'un des organismes suivants, dont la liste est fournie par ATOUT FRANCE :

- un organisme évaluateur accrédité par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ;
- un organisme qui, à la date du 22 juillet 2009, était agréé par le préfet (convention d'agrément) ou par le ministre chargé du tourisme (convention avec le ministre)¹.

Une fois la visite effectuée, l'organisme dispose d'un délai d'un mois pour remettre au loueur un **certificat de visite** qui comprend :

- un **rapport de contrôle** attestant la conformité au tableau de classement dans la catégorie demandée (cf. annexe 3 de l'[arrêté du 2 août 2010](#)) ;

¹ Le coût de la visite est à la charge des exploitants. Les tarifs pratiqués sont libres.



Offices de
Tourisme
de France

Fédération Nationale

11 rue du Faubourg Poissonnière – 75009 Paris
Tél. : 01 44 11 10 30 - Fax. : 01 45 55 99 50



DELSOL & ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

-
- la **grille de contrôle** renseignée par l'organisme évaluateur (cf. annexe 4 de l'arrêté du 2 août 2010)
 - une **proposition de décision de classement** pour la catégorie indiquée dans le rapport de contrôle (cf. annexe 5 de l'arrêté du 2 août 2010).

Le loueur a ensuite 15 jours, à compter de la réception du certificat de visite, pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai, le classement est acquis pour **une durée de cinq ans**.

Nota : La loi permet au propriétaire de meublés de tourisme de continuer à bénéficier de leur classement antérieur à la réforme de 2009 jusqu'à la fin de la période de validité de classement. En effet, la durée de validité du classement des meublés de tourisme était déjà limitée à cinq ans avant l'intervention de la loi du 22 juillet 2009. La date de caducité du classement fixée au 23 juillet 2012 pour les autres hébergements touristiques n'est donc pas applicable aux meublés de tourisme (Circulaire du 4 avril 2012 relative à la mise en œuvre de certaines dispositions tourisme de la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives).

Le classement du meublé **peut être signalé par un panneau** établi selon le modèle fixé par ATOUT FRANCE et homologué par [arrêté ministériel du 22 décembre 2010](#). Le loueur de meublé **doit afficher, de manière visible** à l'intérieur du meublé de tourisme, la décision de classement ([article D. 324-6 du Code du tourisme](#))

Le préfet peut prononcer la radiation de la liste des meublés de tourisme pour défaut ou insuffisance grave d'entretien du meublé et de ses installations ([article R. 324-7 du Code du tourisme](#)). Cette radiation ne pourra être prononcée sans que l'exploitant ait été préalablement avisé et invité à se faire entendre personnellement ou par son mandataire ([article R. 324-8 du Code du tourisme](#)).

IV- DIFFUSION DE LA LISTE DES MEUBLES DE TOURISME PAR UN OFFICE DE TOURISME

A. PRINCIPE DE DIFFUSION

L'Office de Tourisme, en tant que service public, qui diffuse à titre gratuit la liste des hébergements disponibles dans sa zone géographique d'intervention, est tenu de mentionner tous les hébergements, qu'ils soient classés ou non classés en vertu du principe d'égalité des usagers.



Offices de
Tourisme
de France

Fédération Nationale
11 rue du Faubourg Poissonnière – 75009 Paris
Tél. : 01 44 11 10 30 - Fax. : 01 45 55 99 50



DELSOL & ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Il pourrait, semble-t-il, limiter la publication aux seuls meublés de tourisme, auquel cas tous les meublés de tourisme doivent être mentionnés.

Cependant, si la publication s'effectue contre rémunération, il s'agit d'une relation de droit privé entre l'Office de tourisme et ses partenaires. L'Office de tourisme peut donc choisir librement quel hébergement il souhaite voir publier.

B. DIFFUSION A TITRE ONEREUX

Si l'Office de Tourisme décide de diffuser à titre onéreux des listes d'hébergements saisonniers, il s'inscrit alors dans le champ d'application de la [loi n° 70-9 du 2 janvier 1970](#) (« loi Hoguet ») et doit détenir une carte professionnelle. En effet, cette loi vise en son article 1^{er} les personnes physiques ou morales qui prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à la location ou sous-location, saisonnière de meublés (1°) ou sur la vente de listes ou de fichiers relatifs à la location en meublé (7°).

Néanmoins, les **Offices de tourisme immatriculés au registre des opérateurs de la vente de voyage et de séjour** (article 211-18 du Code du tourisme) sont **dispensés de l'obligation d'être titulaire de la carte professionnelle** imposée par l'article 3 de la loi Hoguet si cette activité de diffusion de liste d'hébergement est **accessoire à leur activité principale** et s'effectue en dehors d'un forfait touristique (article 8 de la loi Hoguet).

Le cas échéant, la délivrance de la carte professionnelle par le préfet ne s'effectuera que sous réserve de respecter les conditions fixées par le [décret n°72-678 du 20 juillet 1978](#) :

a. Aptitude professionnelle

L'aptitude professionnelle requise par la personne physique ou le **représentant légal ou statutaire de la personne morale** pour obtenir la carte professionnelle est justifiée par l'obtention de l'un des diplômes ou titres suivants ([article 11](#)) :

- délivré par l'État ou au nom de l'État, d'un niveau supérieur ou égal à **3 années d'études supérieures après le baccalauréat** et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ;



Offices de
Tourisme
de France

Fédération Nationale
11 rue du Faubourg Poissonnière – 75009 Paris
Tél. : 01 44 11 10 30 - Fax. : 01 45 55 99 50



DELSOL & ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

-
- inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niveau II²) ;
 - brevet de technicien supérieur (BTS) professions immobilières ;
 - de l'institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation.

L'aptitude professionnelle exigée peut aussi être justifiée par **deux conditions cumulatives** ([article 12](#)) ;

- **être titulaire d'un baccalauréat ou d'un diplôme ou d'un titre** inscrit au répertoire national des certifications professionnelles **d'un niveau équivalent** (niveau IV³) et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ;
- **avoir occupé pendant 3 ans au moins** (à temps partiel ou à temps complet, de manière continue ou non) **un emploi subordonné**⁴ se rattachant à une activité mentionnée à [l'article 1er de la loi n° 70-9](#) et correspondant à la mention demandée.

Justifie encore l'aptitude professionnelle requise pour l'obtention de la carte professionnelle **l'exercice pendant 10 ans au moins** (à temps partiel ou à temps complet, de manière continue ou non) **d'un emploi subordonné** se rattachant à une activité mentionnée à [l'article 1er de la loi n° 70-9](#) et correspondant à la mention demandée. Cette durée est réduite à 4 ans s'il s'agit d'un emploi de cadre ou d'un emploi public de catégorie A⁵ ou de niveau équivalent (article 14).

[L'article 16 du décret de 1972](#) dispose enfin que les personnes qui, sans être titulaires de la carte professionnelle, assument la direction de l'entreprise, tels que les gérants mandataires ou salariés, ou celle d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, ont à justifier de leur aptitude professionnelle dans les mêmes conditions mais avec un temps d'activité réduit de moitié.

² *Personnel occupant des emplois exigeant normalement une formation d'un niveau comparable à celui de la licence ou de la maîtrise. A ce niveau, l'exercice d'une activité professionnelle salariée ou indépendante implique la maîtrise des fondements scientifiques de la profession, conduisant généralement à l'autonomie dans l'exercice de cette activité (Nomenclatures des niveaux de formation).*

³ Personnel occupant des emplois de maîtrise ou d'ouvrier hautement qualifié et pouvant attester d'un niveau de formation équivalent à celui du brevet professionnel (BP), du brevet de technicien (BT), du baccalauréat professionnel ou du baccalauréat technologique. Une qualification de niveau IV concerne principalement un travail technique qui peut être exécuté de façon autonome et/ou comporter des responsabilités d'encadrement (maîtrise) et de coordination.

⁴ C'est-à-dire salarié, ce qui exclut l'expérience acquise par les négociateurs non salariés.

⁵ La catégorie A correspond à des fonctions de conception, de direction et d'encadrement (attaché d'administration, ingénieur, etc.), ainsi qu'aux emplois de l'enseignement.



Offices de
Tourisme
de France

Fédération Nationale
11 rue du Faubourg Poissonnière – 75009 Paris
Tél. : 01 44 11 10 30 - Fax. : 01 45 55 99 50



DELSOL & ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

b. Garantie financières

La garantie financière doit permettre le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectés à ce dernier.

Elle résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à [l'article 518-1 du Code monétaire et financier](#). Elle peut aussi résulter de la consignation (en espèces) déposée à un compte ouvert de la caisse des dépôts et consignation ([art. 23 décret n° 72-678 du 20 juillet 1972](#)).

Le montant de la garantie est :

- au moins égal au **montant maximal des fonds que le titulaire de la carte envisage de détenir : avec un minimum de 110 000 €**
- **exceptionnellement, au moins égal à 30 000 €** pour les 2 premières années d'exercice sauf quand l'un des représentants légaux ou statutaires a déjà été soumis à la loi de 1970.

Le titulaire de la carte professionnelle ne peut recevoir ou accepter de versements et remises que dans la limite du montant de la garantie accordée.

c. Assurance responsabilité civile et professionnelle

Le contrat d'assurance couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle que l'office peut encourir en raison de son activité.