

La réglementation applicable aux Meublés de Tourisme

L'article [D. 324-1 du Code de 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. »

Le Ministère du tourisme considère que seuls les meublés classés peuvent prétendre à la dénomination « Meublé de tourisme » et ont l'obligation d'être déclarés en mairie. Les autres hébergements correspondant à la définition de l'article D324-1 du Code de tourisme mais n'ayant fait l'objet d'aucune procédure de classement n'auraient pas ainsi d'appellation officielle et pourraient donc se dénommer : location saisonnière, meublé... Cette interprétation des règles, reprise ci-après, est discutable au regard des textes existant et de la volonté du législateur lors de la réforme. Dans l'hypothèse où un Tribunal remettrait en cause cette interprétation, la fiche serait alors modifiée.

Certaines obligations s'imposent au propriétaire, que la résidence saisonnière soit classée « meublé de tourisme » ou non :

- Obligation d'information du locataire : le propriétaire doit envoyer au locataire un descriptif détaillé de l'hébergement, correspondant à la réalité ;
- Salubrité : l'hébergement doit être conforme au décret n°87-149 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;
- Sécurité : les équipements doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur.

Le contrat de bail d'un meublé de tourisme est soumis aux dispositions du Code civil régissant le louage ([articles 1708 à 1768](#)).

I. Le classement des meublés de tourisme

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

Seuls les hébergements classés pourront prétendre à l'appellation « Meublés de tourisme ».

Ce classement répartit les meublés de tourisme en cinq catégories (de 1 à 5 étoiles) selon le confort.

A. Régime en vigueur

Pour obtenir le classement, le bailleur d'un meublé de tourisme doit déposer ou adresser en mairie un dossier comprenant :

- un état descriptif du local et un exemplaire d'un contrat conforme au modèle figurant à l'annexe III de l'arrêté ministériel du 28 décembre 1976 ;
- une déclaration conforme au modèle figurant à l'annexe II de l'arrêté ministériel du 28 décembre 1976 ;
- un certificat de visite délivré par un organisme agréé par le préfet, comme la plupart des UDOTSI.

Le dossier est ensuite transmis au préfet pour examen.

En cas de litige portant sur la conformité du meublé de tourisme aux normes, le préfet pourra être saisi par le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 8 jours à compter du début de la location.

B. Procédure à compter du 1^{er} juillet 2010

La demande se fait directement auprès du Préfet du département où est situé le meublé, en deux exemplaire, dont une sous forme numérique.

Le dossier de demande comprend :

- un formulaire de demande de classement conforme à un modèle fixé par arrêté ministériel ;
- un certificat de visite délivré par l'organisme évaluateur accrédité.

Le Préfet établit par arrêté la décision de classement dans le mois qui suit la réception du dossier complet de demande. Cette décision est prise après vérification sur pièces de la complétude du dossier de classement conformément aux prescriptions du Code du tourisme.

Il transmet dans le même délai une copie de l'arrêté de classement accompagnée, sous forme numérique, du dossier de demande de classement à Atout France.

Le classement est prononcé pour une durée de cinq ans.

Selon l'article R324-7 du Code de tourisme, le préfet peut prononcer la radiation de la liste des meublés classés « meublés de tourisme » pour défaut ou insuffisance grave d'entretien du meublé de tourisme et de ses installations.

C. Dispositions inchangées, communes à l'ancienne et à la nouvelle procédure

L'arrêté de classement ainsi que le certificat de visite doivent être affichés en évidence à l'intérieur du meublé.

Tout locataire d'un meublé classé est en droit de demander un état descriptif du logement lui indiquant la catégorie du meublé et dans lequel il trouvera :

- les principales caractéristiques du meublé : nombre maximal de personnes susceptibles d'être logées, situation du meublé (immeuble ou maison), superficie totale, nombre de pièces, vue dont on peut bénéficier ;
- la situation du meublé dans la localité : distance des centres d'intérêt touristique et des principaux services
- description du meublé dans les moindres détails : agencement des pièces, agencement et équipement de la cuisine, équipements sanitaires, appareillage électroménager ;
- les modalités et le prix de la location, ainsi que les éventuels frais accessoires : la taxe de séjour est obligatoire que le logement soit classé ou non.

Le loueur reste libre de limiter comme il le souhaite l'utilisation de son meublé selon la catégorie à laquelle il appartient. Il pourra par exemple, à notre sens, interdire l'accès aux animaux domestiques (cette question demeure néanmoins controversée avec une jurisprudence peu claire semblant vouloir limiter cette liberté).

Si le classement n'est pas obligatoire, les conventions triennales d'agrément pour la promotion et le contrôle des meublés de tourisme signées au plan national avec les organisations professionnelles représentatives de ce secteur recommandent néanmoins aux organismes signataires « d'inciter les loueurs de meublés à faire classer leurs hébergements ». Il est certain que le classement peut apporter certains avantages, notamment un avantage commercial : le classement est gage de qualité pour les touristes, signalé par l'apposition d'un panneau officiel.

L'Office de Tourisme n'est en aucun cas responsable du classement obtenu par un meublé de tourisme.

II. La déclaration en mairie

La loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques a inséré dans le Code du tourisme un article L324-1-1 obligeant les personnes offrant à la location des meublés de tourisme, d'en faire la déclaration auprès de la mairie où est situé le meublé.

Cette déclaration doit être faite préalablement. **Cependant, les propriétaires offrant actuellement des meublés de tourisme à la location, sont tenus de les déclarer avant le 1^{er} juillet 2010 (article 16 du décret 2009-1652).**

Selon l'article R324-1-2 du Code de tourisme :

« Le fait, pour une personne qui offre à la location un meublé de tourisme au sens de l'article D324-, de ne pas respecter l'obligation de déclaration prévue à l'article L324-1-1 est puni des peines prévues pour les contraventions de 3^{ème} classe. »

Cette déclaration est donc obligatoire pour les propriétaires de meublés de tourisme. Il ressort des débats parlementaires ayant précédé l'adoption de la loi du 22 juillet 2009, que le but de cette mesure est de permettre à la commune d'avoir une vision globale de l'offre d'hébergements touristiques sur son territoire. Cependant, selon l'interprétation des services du Ministère du tourisme, cette obligation de déclaration ne s'impose qu'aux meublés de tourisme classés. Les propriétaires d'hébergements non classés ne seraient donc pas concernés par cette démarche.

L'article D 324-1-1, en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2010 précise :

« La déclaration de location d'un meublé de tourisme prévue à l'article L. 324-1-1 est adressée au maire de la commune où est situé le meublé par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception.

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 et la ou les périodes prévisionnelles de location.

Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

La liste des meublés de tourisme est consultable en mairie. »

III. Les conditions de diffusion de la liste des meublés de tourisme par l'Office de Tourisme

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.

Il pourrait, semble t'il, limiter la publication aux seuls meublés de tourisme, auquel cas tous les meublés de tourisme doivent être mentionnés.

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 »). 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 meublé.

Les Offices de tourisme immatriculés en vertu de [l'article L141-3 du Code de tourisme](#) sont dispensés de l'obligation d'être titulaires de la carte professionnelle imposée par la loi Hoguet, s'ils exercent l'activité de diffusion de liste d'hébergements, à titre accessoire à leur activité principale ([article 8 de la loi Hoguet](#)).

L'Office de Tourisme doit alors obligatoirement disposer d'une carte professionnelle qui peut porter différentes mentions prévues à [l'article 1^{er} du décret n° 72-678](#). Elle sera délivrée par le préfet après avoir justifié de certaines conditions :

1) La garantie financière de l'Office de Tourisme

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.

2) D'aptitude professionnelle du représentant légal de l'Office de Tourisme

Selon le [décret n° 72-678 du 20 juillet 1972](#) fixant les conditions d'application de la loi [n° 70-9](#), 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'Etat, d'un niveau supérieur ou égal à **3 années d'études supérieures après le baccalauréat** et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ;
- inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niveau II¹) ;
- 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 IV²) 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** se rattachant à une activité mentionnée à [l'article 1^{er} de la loi n° 70-9](#) et correspondant à la mention demandée.

¹ 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).

² 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.

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 1^{er} 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 A³ 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.

3) De l'assurance responsabilité civile professionnelle de l'Office de Tourisme

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

³ 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.