

Guide de l'Hébergeur

Meublés & Chambres d'Hôtes

Règlementation - Obligations

2025

1 - DÉFINITIONS ET CARACTÉRISTIQUES SELON LE TYPE DE LOCATION

A) Le meublé de tourisme

Le loueur de meublé est couramment défini comme une personne qui loue habituellement un ou plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations hôtelières.



◆ Définitions juridiques et obligations réglementaires

"Les Meublés de Tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile". (article D 324-1 du Code du Tourisme).

***** Meublé de tourisme *****

Résidence secondaire (logement meublé utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances par son propriétaire) louée pour des séjours touristiques.

ou

Résidence principale occupée 8 mois minimum par an par son propriétaire avec location touristique de 4 mois (120 jours) maximum (article L.324-1-1 du Code du Tourisme).

= Location saisonnière **d'une durée maximale de 90 jours à la même personne.**

La location de Meublés de Tourisme peut être de nature **commerciale ou civile**. La ligne de démarcation entre activité civile et activité commerciale est à apprécier au regard des services fournis en plus de la prestation d'hébergement.

Activité civile : hébergement sans aucune prestation para-hôtelière (ex : sans petit déjeuner...)

Activité commerciale : hébergement s'accompagnant de prestations para-hôtelières significatives (petit déjeuner, location de linge, ménage...).

Cette définition juridique est importante, elle conditionne les obligations juridiques, fiscales, sociales liées à l'exercice de l'activité.

◆ Fiscalité

• Fiscalement, **la qualification de loueur de meublés** est réservée aux locaux comportant tous les éléments indispensables à une occupation normale par le locataire. Cette définition couvre les activités de location meublée centrée sur la prestation d'hébergement ou qui proposent de façon accessoire des prestations telles que la location du linge de maison ou le nettoyage en fin de séjour.

• Loueur de meublé professionnel ou non professionnel ?

L'activité de loueur en meublé est exercée à titre professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont remplies (article 155, IV du code général des impôts) :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €.
- Les recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI (y compris les pensions et rentes viagères ainsi que les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI), des bénéficiaires industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéficiaires agricoles et des bénéficiaires non commerciaux.

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/location-meuble>

• Les revenus qui résultent de la location en meublé de tourisme sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie **Bénéfice Industriel et Commercial (BIC)** que le loueur de meublé soit professionnel ou non professionnel. 3 régimes d'imposition sont possibles en fonction du montant total du chiffre d'affaires réalisé l'année précédente : régime micro-BIC, régime du réel simplifié et régime du réel normal.

IMPORTANT : Loi du 19/11/2024 dite Loi Lemeur publiée au Journal Officiel le 20/11/2024 concernant la régulation des meublés de tourisme.

La loi du 19/11/2024, pour l'essentiel, procède à une restriction des modalités d'application du régime fiscal du micro-BIC en réduisant à la fois les plafonds de recettes et les abattements applicables.

Cela concerne les recettes perçues en 2025 et déclarées en 2026.

Pour les recettes de 2024 déclarées en 2025, ce sont les règles anciennes qui s'appliquent.

Tableau de synthèse du micro-BIC des meublés de tourisme

	Meublés non classés	Meublés classés
Nouveau plafond recettes	15 000 €	77 700 €
Nouvel abattement	30 %	50 %
Ancien plafond recettes	77 700 €	188 700 €
Ancien abattement	50 %	71 %

Le régime micro-BIC s'applique lorsque le montant des recettes de l'année précédente ou de l'avant-dernière année n'excède pas :

- 15 000 € pour les locations de locaux d'habitation meublés (meublés non classés) ;
- 77 700 € pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés.

Si le plafond est dépassé, c'est le régime au réel des BIC qui s'applique de plein droit avec la tenue d'une comptabilité en partie double. Le régime au réel peut également être appliqué par option.

• Le régime micro-BIC

- L'activité n'est pas soumise à la TVA,
- Le propriétaire n'a pas à produire de comptabilité ni de liasse fiscale,
- L'imposition est réalisée par simple déclaration du chiffre d'affaires sur la déclaration de revenus, le bénéfice imposable est déterminé en appliquant aux recettes annuelles un abattement.

Les obligations comptables :

- Tenue d'un livre journal détaillant les recettes,
- Tenue d'un registre des immobilisations,
- Tenue d'un registre des achats,
- Conservation des justificatifs et des factures,
- Respect des formalités en cas d'embauche de personnel,
- Émission d'une facture ou d'une note.

- Les loueurs de meublés professionnels (recettes annuelles supérieures à 23 000€) sont soumis à déclaration de **cotisations sociales** (SSI, URSAAF).

- **La cotisation foncière des entreprises (CFE)** : sont exonérées les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) en meublé de tourisme (sauf délibération contraire des collectivités locales où sont situés les meublés).



◆ Le classement du meublé de tourisme

Le classement des meublés de tourisme obéit à des règles de procédure spécifiques, il a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation. Il constitue également un outil de commercialisation pour le loueur. Le classement par étoiles des hébergements touristiques concerne les hôtels, les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences de tourisme, les villages de vacances, les meublés de tourisme et les villages résidentiels de tourisme. www.classement.atout-france.fr



• Pourquoi se faire classer ?

Le classement n'est pas obligatoire pour louer, mais il est fortement recommandé car il présente plusieurs avantages :

- ***Une fiscalité plus intéressante** : un abattement forfaitaire de 71% sur vos loyers,
- ***Un gage de qualité de votre hébergement** pour vos clients au niveau national et international,
- ***Une promotion et une commercialisation plus efficaces,**
- ***Une affiliation gratuite** à l'Agence Nationale pour les Chèques Vacances (ANCV).

• La grille d'évaluation du classement des meublés de tourisme :

Depuis le 01/02/2022 : nouveau référentiel de classement selon l'arrêté du 24/11/2021 modifiant l'arrêté du 02/08/2010 fixant les normes de classement des meublés de tourisme.

Elle comprend 133 critères (obligatoires non compensables, obligatoires et optionnels) répartis en 3 grands chapitres : équipements, services au client, accessibilité et développement durable. Cette grille est disponible sur simple demande auprès de l'Office de Tourisme.

Catégories d'étoiles :

- 1 étoile correspond à un hébergement économique
 - 2 et 3 étoiles correspondent à un hébergement milieu de gamme
 - 4 et 5 étoiles indiquent un hébergement haut de gamme
- La durée de validité du classement est de 5 ans.

• La procédure de classement

Le loueur du meublé doit faire réaliser une visite de son meublé. Il s'adresse à un organisme de son choix parmi ceux accrédités ou agréés (Annexe 7). Dans le mois qui suit la visite, l'organisme qui a réalisé la visite transmet au loueur un certificat de visite qui comporte 3 documents :

- le rapport du contrôle ;
- la grille de contrôle remplie ;
- une proposition de décision de classement.

Le loueur dispose d'un délai de quinze jours pour refuser la proposition de classement. Au-delà de ce délai, le classement est acquis.

Le propriétaire du meublé peut aussi faire le choix de valoriser son logement en faisant appel à des labels tels que Gîtes de France, Clévacances, Accueil Paysan, Bienvenue à la Ferme, Nattitude...



B) La chambre d'hôtes

La location d'une chambre d'hôte meublée comprend obligatoirement la fourniture groupée d'une nuitée (incluant la fourniture de linge de maison) et du petit-déjeuner. L'accueil doit être assuré personnellement par l'habitant, dans sa résidence principale.



◆ Définitions juridiques et obligations réglementaires

L'activité de chambres d'hôtes est encadrée par les articles L.324-3 et D.324-13. Ce sont "**des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations**".

Une chambre d'hôte propose un hébergement pour une ou plusieurs nuitées, dans une **limite de 30 nuits consécutives** maximum. Elle doit être accompagnée **d'au moins 3 des 4 prestations** suivantes :

- Accueil, réception des clients (en présentiel par le loueur ou par voie électronique ou par un mandataire)
- Petit déjeuner compris dans la prestation de chaque nuitée
- Fourniture du linge de maison (toilette et couchage) et son remplacement en fonction du nombre de nuits réservées
- Nettoyage régulier des locaux.

La capacité d'accueil ne doit pas dépasser **5 chambres** ou **15 clients** simultanément.

L'appellation « chambre d'hôtes » ne peut être utilisée que si ces conditions sont remplies. Sinon, il convient d'utiliser l'appellation de « chambre chez l'habitant ». Lorsque la capacité d'accueil autorisée est dépassée, il faut suivre la réglementation des établissements recevant du public (ERP).

La chambre doit se situer **dans l'habitation** de l'hébergeur, soit dans les locaux soit sur son terrain. S'il s'agit d'une chambre d'hôtes chez un exploitant agricole, les locaux doivent se situer sur le terrain agricole ou chez l'hébergeur.

Chaque chambre doit donner **accès** (directement ou indirectement) à une **salle de bains** et à un **WC**. Elle doit comporter au minimum 1 salle de bains et 1 sanitaire pour 5 personnes.

La **surface minimale** au sol de la chambre, hors installations sanitaires, doit respecter les dimensions suivantes :

- Pour 1 personne : 7 m²
- Pour 2 personnes : 9 m²
- Pour 3 personnes : 14 m²
- Pour 4 personnes : 18 m²

Au-delà de 4 personnes, en plus des 18 m² minimum obligatoires, il faut ajouter 5 m² par personne supplémentaire et le volume d'air par personne occupant la chambre doit être de 11 m³ minimum.

Il n'existe pas pour les chambres d'hôtes de classement mis en place par l'Etat. Il est cependant possible de garantir à la clientèle un niveau de qualité à travers l'appellation « chambres d'hôtes référence (critères disponibles sur demande auprès de l'office de tourisme) ou auprès de labels (Gîtes de France, Clévacances, Fleurs de Soleil...).

Avant de débiter la location d'une chambre d'hôtes, vous devez en faire la déclaration auprès de la mairie où se situe la location (télédéclaration ou formulaire cerfa).

L'activité de chambres d'hôtes est considérée comme une activité commerciale, quel que soit le montant des revenus générés (même s'il est faible ou égal à zéro).

L'activité doit donc faire l'objet d'une immatriculation en tant qu'entreprise commerciale.

Avant de réaliser la formalité d'immatriculation, il faut avoir fait le choix de la forme juridique de l'entreprise (société ou entreprise individuelle) : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452>

◆ Fiscalité



Les règles qui régissent le régime d'imposition des revenus générés par une chambre d'hôtes sont différentes selon l'année considérée.

Les revenus locatifs générés en 2024 ne sont pas soumis au même seuil de bénéfices ni au même taux d'abattement fiscal que ceux générés en 2025.

Avec la loi du 19/11/2024, les chambres d'hôtes soumises au régime du micro-BIC connaissent les mêmes modifications que les meublés de tourisme classés. Le plafond annuel de recettes passe de 188 700€ de loyers bruts annuels à 77 700€. L'abattement fiscal passe de 71% à 50%.

Cette présente réforme s'applique aux revenus perçus à compter du 1er/01/2025.

D'autre part, les personnes affiliées auprès de l'URSAAF en tant qu'auto-entrepreneur verront leur taux de cotisations sociales passer de 12,3% à 21,2% (art.D.613-4 du code de la sécurité sociale).

À noter : Si la location de chambre d'hôtes est réalisée par une exploitation agricole, les bénéficiaires locatifs doivent être déclarés en bénéficiaires agricoles accessoires. Pour plus d'informations, il convient de se rapprocher de la Chambre d'agriculture.

Pour les revenus de 2025, selon leur montant et l'option choisie, les revenus peuvent se voir appliquer des régimes fiscaux différents. Il peut s'agir soit du régime micro-BIC soit du régime réel d'imposition.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452>

2 - DÉCLARER L'ACTIVITE DE SON MEUBLÉ DE TOURISME OU DE SES CHAMBRES D'HÔTES "OBLIGATOIRE"

OBLIGATOIRE

Avant de débiter son activité, le propriétaire de meublés de tourisme ou/et de chambres d'hôtes devra faire une déclaration d'existence sur le site des formalités d'entreprises ainsi qu'auprès de la mairie où est situé son hébergement touristique.

◆ La déclaration d'existence auprès du guichet unique de formalités des entreprises

Afin de simplifier les démarches administratives des entreprises, l'État avait lancé en janvier 2023 le site du Guichet unique, opéré par l'INPI. Plateforme de mutualisation des démarches en ligne, le guichet unique permet notamment de centraliser les formalités administratives des entreprises. Afin de garantir une transition fluide vers ce nouveau dispositif, une solution alternative de continuité avait néanmoins été maintenue via Infogreffe. Depuis le **1^{er} janvier 2025**, cette phase de transition a pris fin. **Toutes les démarches doivent désormais être effectuées exclusivement auprès du guichet unique.** En cas de difficultés l'INPI, met à votre disposition un numéro d'appel : 01 56 65 89 98 du lundi au vendredi de 9h à 18h (appel gratuit).



La déclaration de début d'activité est une démarche obligatoire que vous soyez loueur de meublé de tourisme (professionnel ou non) ou loueur de chambres d'hôtes.

Quel que soit le montant des revenus générés, cette activité est considérée comme une activité commerciale et doit donc faire l'objet d'une immatriculation en tant qu'entreprise commerciale.

Cette procédure a lieu actuellement sur le **guichet unique du site Inpi.fr** : <https://procedures.inpi.fr/?/>

Cette déclaration permet d'obtenir un numéro SIRET, indispensable pour les démarches administratives et fiscales.

Le site <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> vous fournira toutes les informations utiles pour préparer la déclaration de vos formalités en toute sérénité. Au fil des rubriques dans le menu *S'informer*, vous découvrirez les différentes étapes à suivre, les éléments qui vous seront demandés et les coordonnées des contacts qui pourront vous assister dans votre démarche. Toutes ces informations sont en libre accès, sans nécessité de création de compte. Quand vous serez prêt à réaliser vos formalités, cliquez sur Déclarer. Il vous sera alors demandé de créer un compte pour vous identifier et accéder à l'environnement sécurisé de dépôt mis en place par l'INPI.

◆ La déclaration en mairie **OBLIGATOIRE**



La loi prévoit que toute personne qui met en location un ou plusieurs Meublés de Tourisme (code du tourisme art D324-1-1 et R324-1-2) et/ ou chambres d'hôtes doit faire une déclaration préalable à la mairie où est située la location.

Le non-respect de cette obligation peut entraîner l'application d'une amende de 3^{ème} catégorie.

La déclaration en mairie se fait à l'aide du formulaire Cerfa n°14004*04 pour les meublés de tourisme et du Cerfa n°13566*03 pour les chambres d'hôtes. (annexes 1 et 2).

Les changements qui pourraient intervenir doivent faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Simplification de la démarche (communiqué de presse de la Direction Générale des Entreprises du 16/12/2020). Grâce à des conventions signées entre la Direction générale des entreprises (DGE) et la Direction de l'information légale et administrative (DILA), les propriétaires (particuliers ou professionnels) peuvent désormais déclarer leurs meublés de tourisme ou leurs chambres d'hôtes par internet.

Les communes éligibles à ce dispositif peuvent recevoir ces déclarations à condition d'avoir fait la demande de ce service en ligne. Cette simplification a pour but de mieux faire connaître la démarche aux usagers et de proposer aux mairies un traitement numérique plus efficace et un service plus rapide.

Loi du 19/11/2024 : à partir de 2026, obligation de déclaration soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national pour toutes les locations en meublé de tourisme (logements classés ou non classés, résidences principales ou secondaires) avec l'application de sanctions importantes en cas de non-application.

Cela remplacera la déclaration en mairie et la procédure d'enregistrement actuelle.

Ce dispositif doit rentrer en vigueur à une date fixée par décret au plus tard le 20 mai 2026 qui en précisera les modalités pratiques.

Le numéro de déclaration sera ensuite transmis à la commune.

Ces nouvelles modalités de déclaration ne concernent pas les loueurs de chambres d'hôtes qui restent soumis à l'obligation de leur propre déclaration en mairie conformément à l'article L.324-4 du code du tourisme.

Cette formalité ne remet pas en cause la déclaration au guichet unique des formalités des entreprises CFE

<https://psl.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme/demarche>

Pour faciliter cette action localement, l'Office de Tourisme du Pays de Salers met gracieusement à la disposition des communes du Pays de Salers **Déclaloc "cerfa"**, un téléservice de déclaration préalable à l'activité des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes.

Ce téléservice, accessible 24/7, permet aux usagers de procéder à leur déclaration d'activité et de recevoir automatiquement un récépissé de déclaration.

La commune accède à la liste actualisée des hébergements et est informée à chaque déclaration.



Déclaloc se charge de transmettre automatiquement les informations aux services en charge de la collecte de la taxe de séjour et à l'office de tourisme. Ceci est valable uniquement pour les communes volontaires ayant conventionné en ce sens.

www.declaloc.fr

3 - LA REDEVANCE TV

Les modalités d'imposition à la redevance TV sont différentes selon que le propriétaire loue une partie de son habitation principale ou un local spécifiquement affecté à la location.



La location se situe dans l'habitation principale du loueur : la redevance est due par le propriétaire (redevable de la taxe d'habitation). Une seule redevance est due quel que soit le nombre de postes.

La location se situe dans des locaux spécifiques exclusivement dédiés à la location : la redevance est due selon les règles applicables aux professionnels (art 1605 ter du CGI), à savoir une redevance par poste et application d'un abattement de 30% au-delà du 3^{ème} poste de TV.

4 - LA SACEM

Vous êtes loueur de meublé de tourisme, de chambre d'hôte, et mettez à la disposition de vos clients une télévision, une radio... afin de rendre leur séjour plus agréable. Les œuvres ainsi diffusées (les chansons mais aussi les génériques, musiques de films, de séries TV ou de publicité...) sont le fruit du travail des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique qui ont confié à la Sacem la mission de collecter les droits d'auteur et de les répartir.

Plus d'informations et déclarations sur www.clients.sacem.fr



5 - LA TAXE DE SÉJOUR

La taxe de séjour est instituée à l'initiative des communes ou communauté de communes pour toute forme de location. Elle existe en France depuis 1910 et s'applique à l'ensemble des hébergements marchands des territoires qui l'ont instaurée. **Le produit de cette taxe est utilisé pour financer le développement et l'attractivité touristique.**



En Pays de Salers la taxe de séjour est instaurée depuis le 1^{er} janvier 2005. Le mode de perception est au réel sur toute l'année. Les tarifs sont harmonisés à l'échelle du département du Cantal. (Grille tarifaire en annexe 3).

Le redevable est le touriste (montant de la taxe précisée sur les factures).

La taxe de séjour est due pour toute nuitée passée sur le territoire quel que soit le type de logement.

En tant qu'hébergeur sur le territoire du Pays de Salers, la déclaration de la taxe de séjour est à faire en ligne sur www.paysdesalers.taxesejour.fr après avoir activé son espace personnel.

Sur cette plateforme se trouvent toutes les informations administratives, les références législatives et réglementaires en vigueur ainsi que les modes de calculs.

Tous les mois avant le 15 : déclaration à faire du nombre de nuitées effectuées dans l'établissement ainsi que le montant de la taxe de séjour collectée.

Le calendrier des versements est le suivant :

- Avant le 31/05, vous devez effectuer le versement de la 1^{ère} période (du 01/01 au 30/04).
- Avant le 30/09, vous devez effectuer le versement de la 2^{ème} période (du 01/05 au 31/08).
- Avant le 31/01, vous devez effectuer le versement de de la 3^{ème} période (du 01/09 au 31/12).

Pour les propriétaires qui louent via des opérateurs numériques, certaines plateformes de réservation en ligne procèdent au reversement de la taxe de séjour collectée directement auprès de la collectivité.

La perception de la taxe de séjour fait l'objet d'articles de loi précisant un certain nombre d'obligations. Des sanctions sont applicables en cas de manquements (perception, déclaration, reversement) dont le recours à la taxation d'office. *Code général des collectivités territoriales : Paragraphe 3 : Recouvrement, contrôle, sanctions et contentieux de la taxe de séjour (Articles L2333-33 à L2333-39)*

Pour toute question sur la taxe de séjour : paysdesalers@taxesejour.fr ou par téléphone au 04 71 40 58 08.

UNE QUESTION SUR LA TAXE DE SÉJOUR ? Tél : 04 71 40 58 08 | Courriel : [email]

JE DÉCLARE MES NUITÉES

MODALITÉ 2005

Masquer le contenu

PLATEFORME D'INFORMATION, DE DÉCLARATION ET DE PAIEMENT DES TAXES DE SÉJOUR DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SALERS

VOIR LA LISTE DES COMMUNES

Meublés de tourisme et chambres d'hôtes

Prenez connaissance de vos obligations déclaratives et effectuez vos déclarations préétablies.

EN SAVOIR PLUS

6 - LE CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location n'est pas obligatoire mais fortement préconisé. Le contrat permet au propriétaire et au locataire de s'entendre sur les modalités de la location. Les parties sont engagées et protégées par leur signature.

Modèle de contrat en annexe 7

Lorsque le logement est loué par l'intermédiaire d'un site de réservation en ligne, la signature d'un contrat n'est pas exigée.



7 - ARRHEES - ACOMPTEES - CAUTIONS

Pour vous prémunir contre les locataires malveillants ou tout simplement contre les annulations de dernière minute qui pourraient porter préjudice à l'activité, il est conseillé de demander une avance sur le montant de la location et de prévoir un dépôt de garantie en début de séjour.

Il est important de préciser si l'avance demandée correspond à des arrhes ou à un acompte pour éviter tout malentendu avec le locataire. Si aucune précision n'est apportée la somme versée correspond à des arrhes. Au-delà des termes, la qualification de l'avance aura une influence en cas d'annulation de la réservation.

ARRHES : ne valent pas engagement, c'est une somme qui bloque la réservation mais les deux parties peuvent changer d'avis et tout annuler. Si le client annule son séjour, il perd la somme versée. Si le séjour est annulé à l'initiative du propriétaire, celui-ci rembourse au client le double des arrhes versées.

ACOMPTE : chaque partie s'engage définitivement. Ni le client, ni le propriétaire ne peuvent annuler le contrat sauf accord amiable entre les deux parties. Si le client se désiste il doit payer la totalité du séjour. A l'inverse, si le propriétaire n'assure pas la location, il pourra être condamné à verser des dommages et intérêts au client même si l'acompte a été remboursé.

LE DEPOT DE GARANTIE : cette caution permettra de financer la remise en état des lieux si le client venait à causer des dégradations. Si aucun dégât n'est constaté le dépôt de garantie est restitué au client. Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder celui du montant total de la location. Les modalités de versement et le montant doivent être spécifiés dans le contrat de location. Un état des lieux préalable au séjour est nécessaire pour réduire les risques de conflits.

8 - LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La loi du 19/11/2024 instaure l'obligation d'établir un diagnostic de performance énergétique pour l'ensemble des biens loués en tant que meublés de tourisme (sauf résidences principales) – article 3 de la loi.

. Si meublés de tourisme non soumis à la procédure de d'autorisation de changement d'usage : à partir du 1er/01/2034 pour meublés de tourisme actuels et futurs (DPE avec classement entre A et D).

. Si meublés de tourisme soumis à la procédure d'autorisation de changement d'usage : les nouveaux meublés doivent attester d'un DPE classé moins de F dès 2025 et moins de E à partir de 2028.

ANNEXES

ANNEXE 1 Déclaration CERFA en Mairie des meublés de tourisme

ANNEXE 2 Déclaration CERFA en Mairie de location de chambre d'hôte

ANNEXE 3 Taxe de séjour – grille tarifaire 2025

ANNEXE 4 Exemple de contrat de location saisonnière "meublé de tourisme"

ANNEXE 5 Organismes agréés pour le classement des meublés de tourisme

DIRECTION GÉNÉRALE DES ENTREPRISES



N° 14004*04

DÉCLARATION EN MAIRIE DES MEUBLÉS DE TOURISME

La loi vous oblige à remplir ce formulaire et à l'adresser au maire de la commune de l'habitation concernée en application des articles L. 324-1-1 I et D. 324-1-1 du code du tourisme¹.

A – IDENTIFICATION DU MEUBLÉ DE TOURISME

NOM COMMERCIAL DU LOGEMENT (facultatif):

ADRESSE DU LOGEMENT:

CODE POSTAL / COMMUNE (exemple : 37000 Tours) :

LIEU DIT OU BOITE POSTALE (exemple : Le Bouquet) :

• CARACTERISTIQUES :

RÉSIDENCE PRINCIPALE RÉSIDENCE SECONDAIRE

MAISON INDIVIDUELLE APPARTEMENT

CAPACITÉ D'ACCUEIL : _____ personne(s) maximum

NOMBRE DE PIÈCES COMPOSANT LE MEUBLÉ : _____ pièce(s)

ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES :

OUI NON

¹ Art. L. 324-1-1 : « Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

• **VALORISATION DU LOGEMENT :**

LE LOGEMENT EST CLASSÉ :

OUI NON

SI OUI, NOMBRE D'ÉTOILES (1 à 5) : _____ étoile(s)

DATE DU CLASSEMENT (jj/mm/aaaa) : I__I__ / I__I__ / I__I__I__I__

LE LOGEMENT EST LABELLISÉ (exemple : Gite de France, Clévacances...) :

OUI NON

SI OUI, NOM DU LABEL :

• **MISE A DISPOSITION PREVISIONNELLE :**

PERIODIQUE TOUTE L'ANNÉE

QUELLES SONT LES PÉRIODES PRÉVISIONNELLES DE LOCATION ?

B - IDENTIFICATION DU DÉCLARANT²

PARTICULIER PROFESSIONNEL

NOM: _____

PRÉNOM: _____

ADRESSE ÉLECTRONIQUE:

_____ @ _____

N°TÉLÉPHONE: _____

² La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites à ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du secrétariat de la mairie du lieu où la déclaration a été effectuée. Les données recueillies sont susceptibles de faire l'objet d'un traitement pour le compte de la commune du lieu de déclaration aux fins d'établir une liste des meublés de tourisme pour l'information du public conformément aux dispositions de l'article D. 324-1-1 du code du tourisme.

SI VOUS ETES UN PROFESSIONNEL:

RAISON SOCIALE: _____

N° SIRET/SIREN: I _ I

L'ADRESSE DE LA PERSONNE DÉCLARANTE EST DIFFERENTE DE L'ADRESSE DU LOGEMENT:

OUI NON

SI OUI:

PAYS: _____

ADRESSE:

CODE POSTAL / COMMUNE (exemple : 37000 Tours) :

LIEU DIT OU BOITE POSTALE (exemple : Le Bouquet) :

ACCEPTEZ-VOUS LA PUBLICATION DE VOTRE HÉBERGEMENT DE TOURISME SUR LE SITE DE LA MAIRIE ET DE L'OFFICE DE TOURISME ?

OUI NON

FAIT A LE

SIGNATURE

Avertissement :

Tout changement concernant les informations fournies ci-dessus devra faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE de

Récépissé de déclaration en mairie de location de meublé de tourisme

Il est donné récépissé de la déclaration en mairie de mise en location d'un meublé de tourisme pour un accueil maximal de personne(s) situé à :

ADRESSE DU LOGEMENT:

CODE POSTAL / COMMUNE (exemple : 37000 Tours) :

LIEU DIT OU BOITE POSTALE (exemple : Le Bouquet) :

NOM, PRENOM DU **DECLARANT**:

ADRESSE ÉLECTRONIQUE:

@

ADRESSE DU DECLARANT:

Fait à....., le.....

Cachet de la mairie

N° 13566*02

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE de

Récépissé de déclaration en mairie de location de chambre d'hôte

Il est donné récépissé de la déclaration en mairie de mise en location de chambre(s) d'hôtes pour un accueil maximal de personnes situées à :

Adresse :

Code postal:

Commune :

NOM, Prénom du déclarant :

Adresse:

A remplir dans le cas particulier où le déclarant est domicilié à une autre adresse.

Code postal:

Commune :

Courriel :

@

Fait à,

le

Signature du déclarant :

Cachet de la mairie

TAXE DE SÉJOUR : Une taxe de séjour vous sera demandée par votre hébergeur dans tous les hébergements touristiques du **Pays de Salers**. Le tarif peut varier selon le type d'hébergement. Cette taxe collectée par les hébergeurs est intégralement reversée à la collectivité afin d'améliorer votre accueil : fonctionnement de l'Office de Tourisme, organisation de manifestations, d'animations...

 **TOURIST TAX :** A tourist tax will be asked by the owner during your stay in the region of Salers. This tax is transferred to the local authority and used for the tourist welcome, the management of events... The price is per person and per day all year long.

 **IMPUESTO SOBRE LA ESTANCIA :** Un impuesto será pedido por el propietario del alojamiento de turismo durante su estancia en la región de Salers. Este impuesto devuelto a la administración sirve al funcionamiento de la Oficina de Turismo, a la organización de acontecimientos... El precio está calculado per cápita y por día durante todo el año.

TAXE DE SEJOUR INTERCOMMUNALE DU PAYS DE SALERS 2025

CATÉGORIES D'HÉBERGEMENT	TAXE DE SÉJOUR INTERCOMMUNALE	TAXE ADDITIONNELLE DÉPARTEMENTALE (10%)	TAXE TOTALE À APPLIQUER
Palace	2,50€	0,25€	2,75€
Hôtel de tourisme 5*, résidence de tourisme 5*, meublé de tourisme 5*	2,00€	0,20€	2,20€
Hôtel de tourisme 4*, résidence de tourisme 4*, meublé de tourisme 4*	1,50€	0,15€	1,65€
Hôtel de tourisme 3*, résidence de tourisme 3*, meublé de tourisme 3*	1€	0,10€	1,10€
Hôtel de tourisme 2*, résidence de tourisme 2*, meublé de tourisme 2*, village de vacances 4* et 5*	0,90€	0,09€	0,99€
Hôtel de tourisme 1*, résidence de tourisme 1*, meublé de tourisme 1*, village de vacances 1*, 2 et 3*, auberges collectives, Chambres d'hôtes	0,80€	0,08€	0,88€
Terrain de camping et de caravanage classé en 3*, 4* et 5* et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans les aires de camping cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24h	0,60€	0,06€	0,66€
Terrain de camping et de caravanage classé en 1*, 2* et non classé, et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,20€	0,02€	0,22€
Hébergements non classés ou en attente de classement (à l'exception des hébergements de plein air)	5% du coût par personne de la nuitée dans la limite de 2,50€	10% du montant de la taxe intercommunale	taxe intercommunale majorée de 10% de la taxe additionnelle départementale

Taxe due = nombre de personnes assujetties x le tarif de la taxe de séjour x le nombre de nuitées du séjour.

Exemple pour les hébergements non classés (hors hébergement de plein air) :

Une famille de 2 adultes + 2 enfants pour un séjour d'une semaine en meublé non classé à 700€/semaine = 700€ / 7 nuits = 100€/nuit. La nuitée est ramenée au coût pour toute personne présente, que ces personnes soient assujetties ou exonérées.

= 100€ / 4 personnes = 25€ par nuit par personne

= taxe de 5% soit 25€ x 5% = 1,25€

Taxe due = 1,25€ x 2 personnes assujetties x 7 nuits = 17,50€ + taxe additionnelle départementale 17,50 x 10% soit 1,75€ = taxe totale de 19,25€.

Rappel des exonérations obligatoires :

- Les mineurs (moins de 18 ans).
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune.
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire.
- Les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à un montant fixé par une délibération du conseil municipal.

Période de recouvrement : quadrimestrielle.

Taxe Additionnelle Départementale : Elle correspond à 10% du montant de la taxe de séjour intercommunale et s'ajoute aux tarifs de la taxe de séjour intercommunale. Elle est collectée en même temps que la taxe de séjour intercommunale puis est reversée au Conseil Départemental.

CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente location est faite aux charges et conditions figurant au recto ainsi qu'aux conditions générales suivantes :

I – RÉGIME JURIDIQUE du CONTRAT

La présente location est conclue à titre de résidence provisoire et de plaisance.

Les locaux ne pourront être utilisés à titre d'habitation principale ou même secondaire et le locataire ne pourra y pratiquer aucune activité commerciale, artisanale ou professionnelle. En conséquence, le contrat sera régi par les dispositions du Code Civil ainsi que par les conditions prévues aux présentes.

II – DURÉE

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé au recto, sans qu'il soit besoin de donner congé. La location ne pourra être prorogée sans l'accord préalable et écrit du propriétaire.

III – FORMATION du CONTRAT

RÉSERVATION par le locataire :

Le locataire effectuant une réservation signe et renvoie au propriétaire le contrat accompagné impérativement du montant de la réservation indiqué au recto (maximum 30% du montant du loyer).

Le solde de la location reste payable à la remise des clés **DÈS L'ARRIVÉE** après établissement d'un état des lieux contradictoire.

CONFIRMATION par le propriétaire ou son mandataire :

Dans un délai de **10 jours** à compter de la réception du chèque de réservation, le propriétaire ou son mandataire fait un courrier :

Soit confirmant au locataire la disponibilité des locaux, l'engagement des parties devenant ferme.

Soit restituant au locataire intégralement la somme versée, les locaux choisis par le locataire n'étant plus disponibles pour la période souhaitée.

Sur la demande expresse du locataire, le propriétaire ou son mandataire pourra conserver cette somme pour la location d'un local similaire ou pour une autre période, les conditions de cette nouvelle location étant immédiatement transmises au locataire en vue de recueillir son accord exprès.

IV – ANNULATION du CONTRAT le cas échéant :

Dispositions particulières : annulation plus de 30 jours avant le début du séjour 10% du prix du séjour devront être versés; annulation entre le 30^{ème} et le 21^{ème} jour inclus avant le début du séjour : 25% du prix du séjour devront être versés; annulation entre le 20^{ème} et le 8^{ème} jour avant le début du séjour 50% du prix du séjour devront être versés; annulation entre le 7^{ème} et le 2^{ème} jour avant le début du séjour : 75% du prix du séjour devront être versés; annulation moins de 2 jours avant le début du séjour 90% du prix du séjour devront être versés. En cas de non présentation du client, la totalité du prix du séjour devra être versée ces dispositions sont applicables aussi bien s'il y a annulation du fait du locataire que du fait du propriétaire.

V – LOYER – CAUTION

Le montant du loyer, des charges éventuelles et de la caution sont indiqués au recto.

Dès son arrivée, à la remise des clés, le locataire versera entre les mains du propriétaire une somme dont le montant est défini au recto, à titre de caution, pour répondre des dégâts qui pourraient être causés aux objets mobiliers ou autres garnissant les lieux loués.

Tout objet perdu, cassé, détérioré ou abîmé devra être remplacé ou remboursé au propriétaire à sa valeur de remplacement par le locataire qui s'y oblige.

Cette caution, non productive d'intérêts, ne pourra en aucun cas être considéré comme le paiement d'une partie du loyer.

Elle sera remboursé après restitution des clés et après déduction, s'il y a lieu, des réparations locatives, au départ du locataire ou au plus tard dans les **10 jours** de son départ (arrêté du 8 janvier 1993).

Une somme forfaitaire sera éventuellement retenue pour le nettoyage des locaux ; son montant est défini aux conditions particulières figurant au recto. La restitution des clés au propriétaire, en fin de location, n'emporte pas renonciation du propriétaire à des indemnités pour réparations locatives, s'il prouve que les dommages sont le fait du locataire.

VI – COUCHAGE

Les locaux faisant l'objet de la présente location ne doivent, sous aucun prétexte, être occupés par un nombre de personnes supérieur à celui indiqué aux conditions particulières, sauf accord préalable du propriétaire.

VII – ASSURANCE

Le locataire doit être assuré à une compagnie d'assurances notoirement connue contre les risques de vol, incendie et dégât des eaux, tant pour ses risques locatifs que pour le mobilier donné en location, ainsi que pour les recours des voisins, et en justifier à première réquisition du propriétaire.

En conséquence, ce dernier décline toute responsabilité pour le recours que sa compagnie d'assurances pourrait exercer contre le locataire en cas de sinistre.

VIII – OBLIGATIONS PRINCIPALES du LOCATAIRE :

Il est tenu :

1. N'occuper les lieux bourgeoisement, à l'exclusion de l'exercice de tout commerce, profession ou industrie, le locataire reconnaissant que cette location ne lui es consentie qu'à titre de résidence provisoire et de plaisance, condition majeure sans laquelle la présente location ne lui aurait été consentie.
2. Ne rien faire qui, de son fait ou du fait de sa famille ou de ses relations, puisse nuire à la tranquillité du voisinage ou des autres occupants.
3. En cas de location dans un immeuble collectif, se conformer, en qualité d'occupant des lieux, au règlement intérieur de l'immeuble, dont il prendra connaissance par voie d'affichage ou sur communication du propriétaire.
4. Occuper les lieux personnellement et ne pouvoir en aucun cas sous-louer, même gratuitement, ni céder ses droits à la présente location, sauf accord écrit du propriétaire.
5. Ne pouvoir sous aucun prétexte entreposer des meubles meublants, exception faite pour le linge et menus objets.
6. Ne faire aucune modification ni changement dans la disposition des meubles et des lieux.
7. N'introduire aucun animal familial (chiens, chats...) dans les locaux loués sans autorisation préalable du propriétaire, la possibilité de détention étant subordonnée au fait que l'animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance dans le voisinage.
8. Laisser exécuter pendant la location, dans les lieux loués, les travaux dont l'urgence manifeste ne permet pas leur report.
9. Entretenir les lieux loués et les rendre en bon état de propreté et de réparations locatives en fin de jouissance.
10. Informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
11. Répondre des dégradations et pertes qui arrivent par son propre fait ou par le fait des personnes de sa maison, pendant la jouissance du local, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ni celle des personnes sus désignées.
12. Prévenir à l'avance du jour et de l'heure de son arrivée prendre rendez-vous pour les formalités de sortie TROIS JOURS AVANT SON DÉPART.

IX - OBLIGATIONS PRINCIPALES du PROPRIÉTAIRE :

Il est tenu de :

1. Délivrer les lieux loués en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués et le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle.
3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu .
4. Sauf urgence manifeste, ne pas effectuer de travaux dans les lieux loués pendant la durée de la location : tous travaux entraîneront dédommagement du locataire, pour les troubles de jouissance subis.
5. En cas de location dans un immeuble collectif, communiquer au locataire le règlement intérieur de l'immeuble ou l'afficher dans les parties communes de l'immeuble.

X – ÉLECTION de DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives indiquées au recto.

XI – DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies concernant le client font l'objet d'un traitement informatique par le loueur à des fins de traitement de la réservation et d'établissement de factures ainsi qu'éventuellement à des fins de statistiques de fréquentation. Elles sont destinées au loueur exclusivement. Les données sont conservées pour la durée nécessaire à la résiliation des finalités du traitement et jusqu'à l'expiration des délais légaux de prescription applicable à chaque réservation du client, dans la limite de 5 ans, sauf pour les données bancaires qui sont effacées directement après leur utilisation. Le client dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, d'opposition, ainsi qu'un droit à la portabilité relativement aux informations le concernant. Ce droit peut être exercé en s'adressant au loueur aux adresses suivantes [mail et adresse postale]. Le client dispose également du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés).

LES ORGANISMES AGRÉÉS POUR LE CLASSEMENT DE VOTRE MEUBLÉ DE TOURISME

Office de Tourisme du Pays de Salers

Place Tyssandier d'Escous
15 140 Salers
04 71 40 58 08 / infos@salers-tourisme.fr



Agence Benet Immobilier

Résidence Font du Roy
15 300 Super Lioran
04 71 49 50 47 / agence.lélioran@benet-immobilier.com

Gites de France du Cantal

34 avenue des Pupilles de la Nation
BP 631
15 006 Aurillac Cedex
04 71 48 64 20 / info@gites-de-france-cantal.fr

Clévacances Cantal

54 rue des Carmes
15000 AURILLAC
04 71 48 78 35 / 15@clevacances.com

Association Thermauvergne

8 avenue Anatole France
63 130 ROYAT
04 73 34 72 82 / jl.malaure@borvo.com





Office de Tourisme du Pays de Salers

Bureau de Pleaux

29, Place Georges Pompidou
15700 PLEAUX

Bureau de Salers

3, Place Tyssandier d'Escous
15140 SALERS

Bureau de Tournemire

4, rue du Calvaire
15310 TOURNEMIRE



renseignements

www.salers-tourisme.fr

Tél. 04 71 40 58 08

infos@salers-tourisme.fr

Suivez-nous sur



Appli Compagnon

L'application gratuite de
l'Office de Tourisme du
Pays de Salers à
télécharger



Apple Store Google Play

PAYS DE SALERS OFFICE DE TOURISME