

Louer un logement à des touristes

Location saisonnière, chambres d'hôtes et gîte rural



Sommaire

I Conditions de création	5
Qu'est-ce qu'une location saisonnière ?	5
1) Vous louez votre résidence principale	6
a) Vérifications préalables	6
b) Pas de déclaration en mairie sauf dans certaines communes	6
c) Inscription au répertoire Sirène de l'Insee	7
2) Vous louez une résidence secondaire	7
a) Vérification préalable	7
b) Démarches auprès de la commune	7
c) Inscription au répertoire Sirène de l'Insee	8
Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes ?	9
1) Déclaration en mairie	10
2) Immatriculation à la chambre de commerce ou d'agriculture	10
a) Activité principale	10
b) Activité complémentaire	10
3) Affiliation à la Sécurité sociale	11
Qu'est-ce qu'un gîte rural ?	12
1) Déclaration en mairie	13
2) Immatriculation à la chambre de commerce ou d'agriculture	13
3) Affiliation à la Sécurité sociale	14
a) Recettes annuelles inférieures à 23 000 €	14
b) Recettes annuelles supérieures à 23 000 €	14
Faut-il préférer la chambre d'hôtes ou le gîte rural ?	15
A quelles conditions peut-on ouvrir une table d'hôtes ?	16
1) Obtention du permis d'exploitation	17
2) Déclaration de l'ouverture d'un débit de boissons	17
II Choix de la structure juridique adéquate	18
Peut-on louer un logement sans créer une entreprise ?	18
Quel type d'entreprise créer pour exploiter un gîte ou une chambre d'hôtes ?	19
1) L'entreprise individuelle	19
2) La société	19
III Déclarer ses revenus	21
Comment déclarer les revenus issus d'une location saisonnière ?	21
1) Votre chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 70 000 € HT	22
2) Votre chiffre d'affaires annuel excède 70 000 € HT	23
3) Votre chiffre d'affaires excède 238 000 € HT	24

Comment déclarer les revenus issus d'un gîte rural ou d'une chambre d'hôtes ?	25
1) Vos recettes n'excèdent pas 170 000 € HT	25
2) Vos recettes excèdent 170 000 € HT	26
Etes-vous redevable d'autres taxes ?	27
1) La taxe d'habitation	27
2) La taxe foncière	27
3) La cotisation foncière des entreprises	27
4) La contribution sur les revenus locatifs (CRL)	28
5) La contribution à l'audiovisuel public	28
6) La redevance pour la musique	29
IV Faut-il facturer la TVA ?	30
Location sans prestations	30
Location accompagnée de prestations	30
V Faut-il collecter la taxe de séjour ?	32
VI Réglementation applicable	34
Quand faut-il rédiger un contrat de location ?	34
1) Comment conclure le contrat ?	34
2) Que doit contenir le contrat ?	35
a) Le prix de la location	35
b) Les charges	37
c) Le dépôt de garantie	37
d) L'entretien du logement	38
e) La fourniture du linge de maison	38
f) L'accès aux équipements de loisirs	38
g) La durée de la location	38
h) Les précisions utiles : nombre de personnes, animaux, contact sur place	39
Faut-il souscrire une assurance spécifique avant de louer le logement ?	40
Comment gérer les annulations ?	42
Quand faut-il respecter la réglementation des ERP ?	43
a) La lutte contre les risques d'incendie	44
b) L'usage de lits superposés	44
c) La mise à disposition d'une piscine privative	44
Faut-il afficher les prix pratiqués ?	45
Peut-on implanter un panneau sur la voie publique pour signaler le logement ?	46
1) Les flèches directionnelles	46
2) Les pré-enseignes	46
3) Les enseignes	47

Quant faut-il faire signer aux vacanciers une fiche de police ?	48
Quand faut-il remettre une note aux clients ?	49
Quelle est la réglementation applicable aux tables d'hôtes ?	50
1) Ne pas être assimilable à un restaurant	50
2) Respecter les règles sanitaires	50
Quelle est la réglementation applicable aux piscines et jacuzzis ?	51
1) Déclaration de la construction	51
2) Règles de sécurité	51
3) Règles d'hygiène	51
VII Déroulement du séjour	53
L'entrée dans les lieux	53
1) La remise des clefs	53
2) La réalisation de l'état des lieux et de l'inventaire	53
3) Le paiement du solde du loyer et du dépôt de garantie	53
Le séjour	54
1) Obligations du propriétaire	54
a) La remise d'un bien en bon état d'usage et de réparations	54
b) Une jouissance paisible	54
2) Obligations du vacancier	55
Le départ du vacancier	55
Questions/Réponses	56
Un fonctionnaire peut-il ouvrir un gîte ou une chambre d'hôtes ?	56
Un demandeur d'emploi peut-il ouvrir un gîte ou une chambre d'hôtes ?	56
Est-il obligatoire d'obtenir un label ou un classement ?	56
Peut-on organiser des animations ?	57
Faut-il une licence pour pouvoir vendre de l'alcool ?	57
Peut-on exiger la remise d'un chèque de caution ?	57
Quels sont les recours du vacancier lorsque le logement n'est pas conforme à l'annonce ?	58
Est-il possible de refuser la location ou de la subordonner à une durée minimale ?	58

I Conditions de création

Qu'est-ce qu'une location saisonnière ?

La location saisonnière consiste à louer sa résidence principale ou secondaire pour une courte durée: à la nuitée, à la semaine ou au mois. Elle constitue un revenu complémentaire et non une activité professionnelle ou rémunératrice à part entière.

Le logement est loué entièrement meublé et équipé pour une durée définie à l'avance avec, généralement, une heure d'arrivée et de départ. Il peut s'agir d'une résidence secondaire ou d'une résidence de vacances, voire d'une résidence principale louée en fonction de ses déplacements ou de ses propres vacances.

Le logement ne doit en aucun cas être occupé à des fins de domiciliation. Le logement ne s'adresse qu'à des personnes de passage (vacanciers français ou étrangers).

Lorsque les locations sont récurrentes (de quelques jours à une semaine chaque mois, pendant chaque période de vacances scolaires), il devient indispensable d'officialiser son activité et de la déclarer à la mairie.

Durée totale de location

La loi ne prévoit pas de durée maximale de location. Cependant, dans certaines communes, il existe une durée totale de location du logement (ou d'une partie de celle-ci) à ne pas dépasser par an (120 jours par année civile), sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Les démarches à suivre varient suivant que le logement constitue votre résidence principale ou secondaire. Un logement est considéré comme votre résidence principale lorsque vous l'occupez au moins 8 mois par an (sauf si vous ne le faites pas par obligation professionnelle, pour raison de santé ou cas de force majeure).