

Propriétaire de meublé

Le guide pratique



Val d'Arly

SAVOIE MONT-BLANC



SOMMAIRE

① Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

② Les démarches obligatoires

- Déclaration en Mairie
- Déclaration de l'activité
- Déclaration des revenus
- Souscrire à une assurance
- Le contrat de location
- Redevance Taxe de séjour
- Clarté de l'annonce
- DPE
- Contacter la SACEM

③ Les démarches facultatives

- Le Classement
- La Labellisation

④ Les sanctions encourues

1- Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

D'après l'Article D. 324-1 du code du tourisme :

“C'est un logement indépendant, meublé et équipé, proposé à la location de courte durée à une clientèle de passage (vacanciers, professionnels), qui n'y élit pas domicile (en tant que résidence principale).

Il peut s'agir d'un appartement, d'une maison ou d'un studio, situé en zone urbaine ou rurale. Une location saisonnière a vocation à être de courte durée, qui n'excède pas 90 jours consécutifs au même locataire soit 12 semaines (loi du 2 Janvier 1970 dite loi Hoguet). S'il s'agit de votre résidence principale, vous êtes limité à 120 jours de location par an.”

La capacité d'accueil est **limitée à 5 chambres et 15 clients** en même temps, sinon le meublé est considéré comme un hôtel et il faut alors respecter **la réglementation ERP** (Établissement Recevant du Public).



Il doit comporter au minimum :

Important :

- Une pièce principale avec couchage
- Une cuisine équipée
- Une salle d'eau et WC
- Du mobilier et des équipements

Le meublé de tourisme se distingue d'une chambre d'hôtes (où les propriétaires vivent sur place), et de la location meublée longue durée.



- Un hébergement dans lequel un locataire doit partager ses parties communes avec d'autres locataires ne peut être assimilé à un meublé de tourisme.
- Pour les logements en copropriété, vous devez au préalable vérifier que le règlement de votre copropriété ne l'interdit pas.



2- Les démarches obligatoires

Déclaration obligatoire en mairie

Vous devez déclarer votre meublé via le formulaire **CERFA n°14004*04**

Générez le directement sur la plateforme 3DOuest sur votre espace personnel, celui du service public ou bien directement auprès de votre mairie.

Où l'envoyer une fois rempli ?

À la mairie de la commune concernée par le meublé (par courrier, mail ou en dépôt direct).

Un récépissé vous sera alors rendu et à conserver. Il sera notamment demandé lors d'une demande de classement de votre meublé ainsi que pour la déclaration de votre taxe de séjour.

Mairie de Crest-Voland



Mairie de Cohennoz

📍 93 place du Bouloz, 73590 Crest-Voland
📞 04 79 31 61 52
✉️ mairie.crestvoland@wanadoo.fr

📍 7 place du village, 73400 Cohennoz
📞 04 79 37 33 82
✉️ mairie.cohennoz@wanadoo.fr.

Mairie de Notre-Dame-de-Bellecombe



📍 285 rue de Savoie
73590 Notre-Dame-de-Bellecombe
📞 04 79 31 61 91
✉️ accueilmairie@notredamedebellecombe.fr



Mairie de La Giettaz en Aravis

📍 34 place de la mairie, 73590 La Giettaz
📞 04 79 32 92 87
✉️ accueil@mairie-la-giettaz.fr

Mairie de Saint-Nicolas-la-chapelle



📍 6 Chemin de l'École,
73590 Saint-Nicolas-la- Chapelle
📞 04 79 31 72 97
✉️ mairie@mairie-saintnicolaslachapelle.fr

Mairie de Flumet

📍 80 route des Aravis, 73590 Flumet
📞 04 79 31 60 97
✉️ mairie@flumet.fr

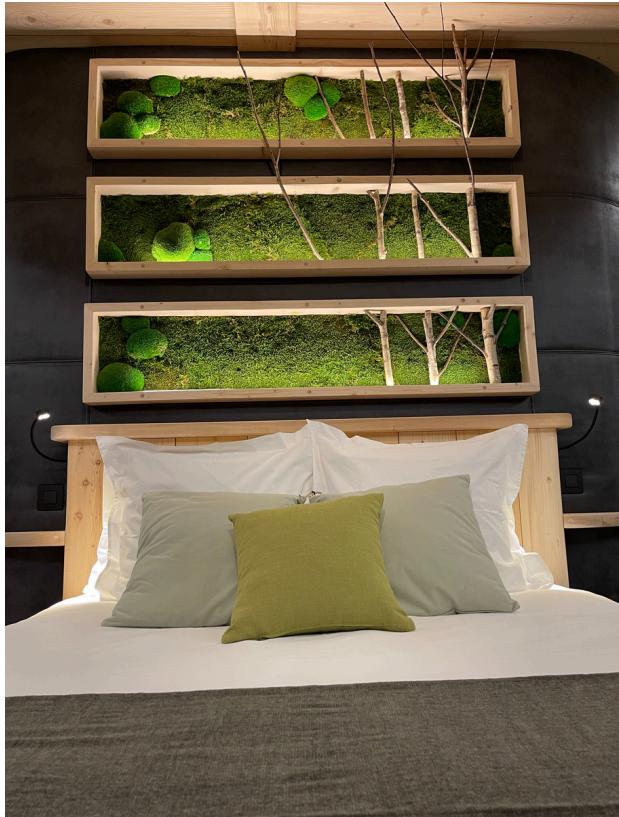
⚠️ Attention : La déclaration en mairie est obligatoire pour tout type de location meublée de courte durée. Le propriétaire qui ne déclare pas son meublé s'expose à une contravention de troisième classe : 450€

Déclaration de votre activité

Lorsque vous débutez une activité de loueur en meublé non professionnel ou professionnel (LMNP ou LMP), pour votre résidence principale ou secondaire, vous devez, dans les 15 premiers jours qui suivent le début de votre activité :

- Pour les **professionnels**, souscrire à une déclaration de création d'entreprise
- Pour les **non professionnels**, souscrire à un début d'activité (afin d'obtenir un numéro SIRET)

➤ Toutes les infos et les démarches sont en ligne sur le site : www.inpi.fr 



Déclaration des revenus locatifs

Lorsque vous déclarez votre activité, vous faites le choix de la nature juridique (entrepreneur, entreprise, etc..) et de la nature fiscale (régime simplifié ou réel).

Vous pouvez vous faire accompagner par un expert-comptable ou utiliser les simulateurs sur impots.gouv.fr.

Les revenus perçus doivent être déclarés aux impôts, en micro-BIC (régime simplifié) ou en régime réel selon votre situation.



Pour plus d'info : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/location-meublee> 

Bon à savoir : Si votre meublé est classé, vous bénéficiez d'un abattement fiscal plus avantageux (50 % au lieu de 30 % pour les particuliers). À partir de 2026, l'office de tourisme proposera le service de classement, n'hésitez pas à nous contacter !

Attention à ne pas confondre avec les labels, qui n'ont pour but que de qualifier votre meublé. (CF : 3- Les démarches facultatives)

Souscrire à une assurance

La responsabilité du propriétaire implique :

- **une obligation de moyens** : il doit tout mettre en œuvre pour garantir à ses hôtes un séjour réussi.
- **une obligation de résultat** : il s'engage à fournir à ses locataires un hébergement avec les prestations définies.



Ainsi, dès lors que le propriétaire commet, dans le cadre de son activité, une faute qui porte préjudice à ses locataires, il est tenu de les indemniser.



La faute commise peut être **intentionnelle ou non**, elle peut consister en une action, omission ou une négligence et peut avoir été commise par le propriétaire lui-même, mais aussi par une tierce personne dont il doit répondre : enfants, salariés ou encore par une chose dont il a la garde.

Le préjudice à indemniser peut être **matériel, corporel ou moral**.

Vous pouvez donc souscrire des **contrats d'assurance adaptés** à votre activité, pour vous et vos hôtes. Vous trouverez quelques exemples sur la page suivante.



Dans tous les cas, nous vous invitons à vous rapprocher de votre assureur pour connaître toutes les possibilités.

Côté propriétaire

1 Garantie « pour le compte de qui appartiendra »

- Le propriétaire assure le logement à la place du locataire.
- Il couvre tous les dommages (au logement, au mobilier, aux voisins, aux tiers).
- Le locataire n'a pas besoin d'avoir sa propre assurance.

2 Garantie « abandon de recours »

- Le propriétaire est protégé uniquement contre les dommages causés au logement par le locataire.
- Les dégâts aux voisins ou à leurs biens ne sont pas couverts.
- Le locataire doit donc avoir une assurance personnelle pour ces autres risques (responsabilité civile).

3 Garantie « recours des locataires contre le propriétaire »

- Le propriétaire est assuré si un locataire subit un dommage à cause d'un manque d'entretien du logement (ex. fuite, incendie dû à une installation défectueuse).
- Le propriétaire peut demander au locataire de s'assurer contre certains risques (incendie, dégât des eaux, etc.).

Côté locataire

Mis à part le cas où le propriétaire a souscrit un contrat « pour le compte de qui appartiendra », **le locataire est responsable des dégâts** qu'il peut commettre pendant son séjour. Le propriétaire peut alors au travers du contrat de location, exiger du locataire qu'il souscrive une assurance.

La souscription de telles garanties est réalisée :

SOIT

1 en concluant un contrat d'assurance spécifique auprès de son assureur



2 en souscrivant une garantie villégiature, en annexe du contrat d'assurance conclu pour la résidence principale

Le Contrat de location

Il est **obligatoire** et permet aux deux parties de s'entendre sur les modalités de la location. Il regroupe l'ensemble des clauses indispensables à la protection des intérêts de chacun, propriétaire et locataire. Le contrat est édité en **deux exemplaires, signé** par les deux parties. Il est généralement conclu plusieurs semaines avant la période de location.



Le contrat doit être le plus précis possible. Les clauses suivantes doivent impérativement y figurer :

- **Le bien offert à la location** : un descriptif clair et précis.
- **Le loyer** : montant du loyer, tarif des prestations (location du linge et ménage), les charges afférentes à la location et les modalités de paiement.
- **La taxe de séjour**
- **La durée du contrat de location** : veiller à la mention avec précision : dates du séjour, horaires d'arrivée et de départ.
- **Les modalités de réservation** par versement d'arrhes ou d'acompte.
- **Les conditions d'annulation**
- **Le dépôt de garantie ou caution (facultatif)** : Le montant est fixé librement par le propriétaire selon l'équipement du bien offert à la location. Il doit être défini avec précision et n'excède généralement pas 30 % du prix de la location. Le montant du dépôt de garantie sera retourné au locataire au plus tard 10 jours après restitution des clés si le logement est laissé en l'état.
- **L'assurance des lieux**, selon le contrat souscrit par le propriétaire
- **Une clause** interdisant ou non la **présence d'animaux**.

Redevance de la taxe de séjour



Elle est **calculée par nuitée** pour toutes les personnes séjournant dans l'hébergement et âgées de **plus de 18 ans**. Elle doit figurer spécifiquement sur le contrat de location, sur une ligne à part. Pour le Val d'Arly, c'est Arlysère qui fixe les tarifs (Communauté d'agglomération).

Vous devez collecter la taxe de séjour auprès de vos locataires, s'ils réservent directement auprès de vous. Le montant dépend du classement du meublé (montant au réel (CF : 3- Les démarches facultatives)).

Elle est **payée par le vacancier et permet de financer des actions** de promotion, des événements ou encore des infrastructures touristiques.

Dans la plupart des cas, les plateformes (Airbnb, Abritel...), y compris la centrale de réservation de l'office de tourisme, **la collectent automatiquement** et la reversent à Arlysère.



Vous devez tout de même déclarer ces périodes louées via l'onglet “Déclaration via Tiers Collecteur” sur la plateforme 3DOuest (plateforme de déclaration de la taxe de séjour pour Arlysère).



La taxe correspond à la **catégorie de classement** de votre hébergement.

La clarté de votre annonce



Depuis le 1er janvier 2021, chaque opérateur qui publie une offre de location meublée touristique doit mentionner si elle émane d'un **particulier ou d'un professionnel** au sens de l'article 155 du Code Général des Impôts (Décret n° 2020-1585 du 14 décembre 2020 relatif aux informations obligatoires pour toute offre de location en meublé de tourisme).



Anticiper votre DPE

La Loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme, oblige tout nouveau meublé de tourisme situé en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage à attester d'un DPE classé à minima en catégorie F en 2025 et E en 2028.

À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D.

Attention : Les règles varient selon les communes, soit en raison de leur taille, soit en raison des choix de la municipalité pour réguler la location de meublés de tourisme sur son territoire. Dans tous les cas, renseignez-vous auprès de la commune où se situe l'hébergement que vous souhaitez louer afin de connaître les règles en vigueur.



Contacter la Sacem

Les hébergements tels que les chambres d'hôtes, meublés de tourisme ainsi que les hôtels, résidences de tourisme ou encore les campings sont soumis au paiement des droits d'auteur lorsque des **diffusions musicales et/ou audiovisuelles sont proposées**. Rendez-vous sur : www.sacem.fr.



3- Les démarches facultatives

Dès 2026, l'Office de
Tourisme du Val d'Arly
pourra classer les meublés

Le classement

Il permet de renseigner vos hôtes sur le niveau de confort de votre meublé et d'obtenir des **avantages fiscaux**. Il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et a une **validité de 5 ans**.

Les critères de classement portent sur :

- La surface de l'habitation
- L'équipement
- Le mobilier
- La literie
- Le niveau d'équipement des sanitaires et de la salle d'eau
- Les appareils électroménagers
- Les places de parking
- L'environnement extérieur.



Cette procédure nécessite la **visite de contrôle** d'un organisme accrédité ou disposant d'un agrément, recensés sur le site Atout France. Elle est **payante** et le montant varie selon les prestataires.

Suite à la visite, l'organisme vous indique le nombre d'étoiles que votre meublé peut obtenir sous un délai maximal d'un mois. A l'issue, vous recevrez un certificat de visite valide 5 ans.



Les avantages :

- ✓ **Plafond de recettes** : jusqu'à 188 700 € pour le régime micro-BIC, contre 77 700 € pour un logement non classé
- ✓ Service national des **chèques vacances** : possibilité d'adhérer pour vos clients.
- ✓ **Abattement fiscal** : 50 % sur les revenus locatifs pour le micro-BIC , contre 30 % si le logement n'est pas classé.
- ✓ **Gage de qualité** reconnue à l'échelle nationale et internationale

La labellisation

Elle est aussi facultative, mais il s'agit surtout d'un gage de qualité pour vos visiteurs.

Le cahier des charges repose sur trois points essentiels :

- L'authenticité
- Le confort
- La qualité



C'est une **adhésion qui est payante**. Il faut compter des frais de labellisation, un tarif de pré-visite, ainsi qu'un troisième tarif le jour de la visite officielle.



Les avantages :

- ✓ Notoriété
- ✓ Promotion & référencement sur les plateformes, dans les brochures, auprès des agences touristiques
- ✓ Accompagnement de commercialisation
- ✓ Appartenance à un réseau

En résumé

Le classement

=

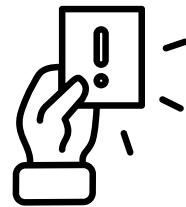
Reconnaissance officielle de l'État, à valeur juridique et fiscale, avec gage officiel de confort pour la clientèle étrangère.

La labellisation

=

Souvent associative ou commerciale, est un gage de qualité et d'appartenance à un réseau avec un accompagnement de commercialisation.

4 - Les sanctions encourues



Le non-respect de la réglementation sur les meublés de tourisme est passible d'amendes civiles pouvant aller jusqu'à :

- **50 000€** par local qui ne respecte pas la procédure de changement d'usage, assortis le cas échéant de 1 000€ d'astreinte par jour et par mètre carré jusqu'à ce que le local soit rendu à son usage d'habitation.
- **5 000€** en cas de défaut de numéro d'enregistrement dans les communes où celui-ci est obligatoire.
- **10 000€** en cas de location, dans les communes concernées, d'un logement déclaré comme résidence principale pour une durée excédant 120 jours par année civile.
- **25 000€** en cas de location d'un local commercial comme meublé de tourisme sans avoir obtenu l'autorisation nécessaire dans les communes où celle-ci est obligatoire.
- **450 €** pour tout propriétaire qui ne déclare pas son meublé en mairie.
- **Mise en demeure suivi d'une taxation d'office** en cas de non déclaration ou de non-paiement de la taxe de séjour par le propriétaire.



<https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la->

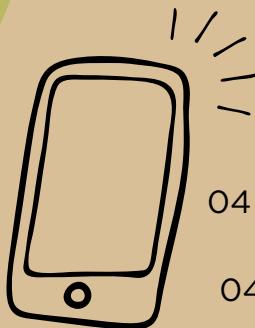
[reglementation/les-meubles-de-tourisme](https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/les-meubles-de-tourisme)



Toutes les informations de ce guide ont été collectées avec soin mais peuvent faire l'objet d'erreurs ou de variations dans le temps. Le guide n'a pas de valeur légale, il est donc important de s'informer régulièrement des nouvelles réglementations.

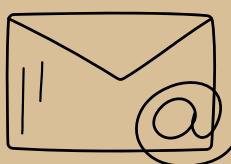
Une question ?

Contactez-nous !



Office de Tourisme du
Val d'Arly

04 79 31 62 57 - Crest Voland Cohennoz
04 79 31 61 08 - Flumet St Nicolas La Chapelle
04 79 32 91 90 - La Giettaz en Aravis
04 79 31 61 40 - Notre Dame de Bellecombe



info@crestvoland-cohennoz.com
info@flumet-montblanc.com
info@la-giettaz.com
info@notredamedebellecombe.com

