

Fiche récapitulative des principales réglementations applicables aux chambres d'hôtes

I - Définition de l'activité de loueur de chambre d'hôtes

La définition de l'activité de chambre d'hôtes et des conditions de son exercice est fixée par le code du tourisme : l'article L. 324-3 précise que « les chambres d'hôtes 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 ». Cette activité consiste en la « fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant » (article D. 324-13).

Une activité exercée sous l'appellation de chambre d'hôtes et qui ne correspond pas à cette définition (ex : accueil de plus de 15 personnes, plus de 5 chambres,...) est réprimé en application de l'article L.327-1 : « L'usage des dénominations et appellations réglementées par le présent titre, de nature à induire le consommateur en erreur, est interdit et puni dans les conditions prévues aux articles L. 120-1 à L. 121-7 du code de la consommation. », c'est à dire d'un emprisonnement de deux ans au plus et d'une amende de 37 500 euros au plus ou de l'une de ces deux peines (article L. 213-1 du code de la consommation).

NB : L'activité de location de chambres chez l'habitant au-delà de cinq chambres et quinze personnes est admise mais, dans ce cas, le loueur ne peut en aucun cas l'exercer sous l'appellation « chambres d'hôtes ». Il reste soumis aux obligations qui incombent à tout exploitant de chambres chez l'habitant notamment en matière fiscale et sociale, ainsi qu'aux dispositions réglementaires relatives à la sécurité incendie dans les établissements recevant du public applicables à tout hébergement comportant des locaux à sommeil accueillant plus de 15 personnes.

II - Déclaration obligatoire à la mairie

Les articles L. 324-3, L. 324-4 et D. 324-13 à D. 324-15 du code du tourisme (issus de la loi n°2006-437 du 14 avril 2006 portant diverses dispositions relatives au tourisme) fixent donc le cadre juridique de l'activité d'exploitant de chambre d'hôte en définissant l'activité et en instaurant, pour tout exploitant de chambre d'hôte, une obligation de déclaration préalable auprès du maire du lieu de l'habitation,

Les articles L. 324-4 et R. 324-16 du code du tourisme (issus de la loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques) relatifs au dispositif sanctionnant le non-respect de l'obligation de déclaration prévoient une sanction pénale sous la forme d'une contravention de 3ème classe.

III - Immatriculation au Registre du commerce et des sociétés (RCS)

L'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés (RCS) ne concerne pas systématiquement tous les loueurs de chambres d'hôtes.

L'activité de location de chambres d'hôtes est considérée comme commerciale par le comité de coordination du RCS lorsqu'elle est exercée de manière habituelle (ce qui exclut les actes isolés) et lorsqu'elle comporte non seulement la mise à disposition d'une chambre meublée, mais aussi la fourniture de prestations de services, ce qui est le cas si l'on se réfère à la définition légale ci-dessus rappelée. Cette solution est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation sur les caractéristiques de l'activité commerciale. Le loueur est alors tenu à l'immatriculation au RCS.

Toutefois, la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (notamment son article 8-1) prévoit une dispense d'immatriculation au RCS pour les personnes physiques exerçant une activité commerciale à titre principal ou complémentaire, tant qu'elles bénéficient du régime prévu à l'article L. 133-6-8 du code de la sécurité sociale et crée un régime simplifié facilitant les formalités et obligations sociales et fiscales auxquelles sont soumis les petits entrepreneurs. Ce dispositif concerne un certain nombre d'exploitants de chambres d'hôtes exerçant sous le régime microsocial simplifié ou régime de l'auto-entrepreneur.

Le juge, d'office à la requête de toute personne justifiant y avoir intérêt, peut enjoindre le professionnel de s'immatriculer, le cas échéant sous astreinte (article L.123-3 du code de commerce). Le fait de donner, de mauvaise foi, des informations inexactes est puni d'une amende de 4 500 € et d'un emprisonnement de six mois (article L.123-5 du code de commerce).

Par ailleurs, l'activité de location de chambres d'hôtes est assimilée à une activité agricole si elle est exercée par un exploitant agricole et a pour support l'exploitation agricole (article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime).

S'agissant d'une activité soit commerciale, soit agricole, l'exploitation de chambres d'hôtes doit donc être déclarée auprès d'un Centre de formalité des entreprises (CFE) en vertu de l'article R. 123-3 du code de commerce. Il s'agit du CFE de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) lorsque l'activité est commerciale et du CFE de la chambre d'agriculture lorsque l'activité est agricole. Lorsque l'activité est exercée sous le régime de l'auto-entrepreneur, la déclaration peut être effectuée par voie électronique sur le site des URSSAF.

IV - Régime social et fiscal

Le régime social applicable à l'activité de loueur de chambres d'hôtes (et de table d'hôte, le cas échéant) est précisé à l'article 613-1 du code de la sécurité sociale : les loueurs de chambres d'hôtes dont le revenu imposable de l'activité est supérieur au seuil d'exonération de faibles revenus professionnels non salariés non agricoles applicable en matière de cotisations d'allocations familiales doivent s'affilier aux régimes d'assurance maladie, maternité et vieillesse du régime social des indépendants (RSI) ou auprès de la Mutualité sociale agricole pour les agriculteurs. Ce seuil est fixé à 13% du plafond annuel de la sécurité sociale en vigueur au 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle la cotisation est due, soit 4 814€ (décret n°2012-1550 du 28 décembre 2012, J.O du 30 décembre 2012). En cas de revenu inférieur ou égal, il n'y a pas d'obligation d'affiliation.

L'affiliation des loueurs de chambres d'hôtes à la sécurité sociale a été précisée par la circulaire de la DSS/SD5B/2013/100 du 14 mars 2013 de la ministre des affaires sociales et de la santé et du ministre de l'économie et des finances. Cette circulaire a été transmise, pour information, aux préfets de région et de département.

En ce qui concerne l'imposition des revenus de l'activité de chambre d'hôte (sauf cas d'exonération prévus à l'article 35 *bis* du code général des impôts en faveur des personnes qui louent des pièces de leur habitation principale et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables), les revenus sont déclarés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) sous l'un des régimes suivants :

- selon le régime des micro-entreprises (article 50-0 du code général des impôts) : les revenus sont calculés de manière forfaitaire¹, c'est-à-dire qu'on leur applique un abattement forfaitaire de 71 % réputé tenir compte de toutes les charges, y compris les cotisations sociales. Ce régime s'applique aux contribuables bénéficiant de la franchise de TVA ou exonérés de cet impôt et dont le chiffre d'affaires n'excède pas une certaine limite, à savoir 81 500 € pour 2013.

Lorsque, en outre, les revenus du foyer fiscal n'excèdent pas certaines limites² et qu'il a opté pour le régime microsociale, le contribuable peut opter pour le versement libératoire (régime de l'auto-entrepreneur s'agissant de l'impôt sur le revenu, article 151-0 du code général des impôts).

- ou selon un régime réel d'imposition, lorsque les recettes hors taxes de l'année excèdent 81 500 € (pour 2013) ou lorsque le contribuable réalise des recettes inférieures à ce seuil mais décide d'opter pour un régime réel d'imposition (lequel permet de tenir compte des charges réellement exposées).

Toutefois, il existe une exception au principe d'imposition dans la catégorie des BIC : un exploitant agricole qui relève d'un régime réel d'imposition peut retenir les recettes retirées de la location de chambres d'hôtes dans son bénéfice agricole, à condition que la moyenne annuelle de ses recettes accessoires (dont celles retirées de la location) au titre des trois années civiles précédentes n'excède ni 30 % de la moyenne annuelle des recettes de l'activité agricole, ni 50 000 €.

¹ Avant prise en compte des plus ou moins-values provenant de la cession de biens affectés par nature à l'exploitation, qui sont imposées de manière distincte.

² Le montant des revenus du foyer fiscal de l'avant-dernière année doit être inférieur ou égal, pour une part de quotient familial, à la limite supérieure de la troisième tranche du barème de l'impôt sur le revenu (soit 26 420 € pour les revenus de 2011 et 2012) de l'année précédant celle au titre de laquelle l'option est exercée. Cette limite est majorée respectivement de 50 % ou 25 % par demi-part ou quart de part supplémentaire.

Le régime applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est prévu aux articles 261-D-4^b et 279-a du code des impôts. La location de chambre d'hôtel, même non professionnelle, dès lors qu'elle comporte au moins trois des quatre prestations « petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison et réception, même non personnalisés, de la clientèle », est assujettie à la TVA et bénéficie du taux réduit de 7 % (10 % à compter du 1^{er} janvier 2014). La taxation permet au loueur de déduire la TVA ayant grevé les dépenses utilisées pour les besoins de son activité. Il bénéficie toutefois de la franchise en base de la TVA qui le dispense du paiement de la TVA si son chiffre d'affaires annuel est inférieur à 81.500 € (ce dispositif, prévu à l'article 293 B du code général des impôts, s'applique également aux hôtels).

En matière d'impôts directs locaux, conformément aux dispositions de l'article 1447 du CGI, la location ou la sous-location de chambres d'hôtel constitue par nature une activité professionnelle passible de cotisation foncière des entreprises (CFE). Cependant, aux termes du 3^o de l'article 1459 du CGI, sont exonérées de CFE, sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'une fiscalité propre, les locations de tout ou partie d'une habitation personnelle, que ce soit à titre de gîte rural, de meuble de tourisme ou sans classement d'aucune sorte. Par conséquent, les personnes qui louent ou sous-louent des chambres d'hôtel peuvent bénéficier de cette exonération, à condition qu'il s'agisse de locaux loués dépendant de leur résidence personnelle (principale ou secondaire), c'est-à-dire dont elles se réservent éventuellement la disposition en dehors des périodes de location. Pour davantage de précisions sur ce dispositif d'exonération, il convient de se reporter au BOFIP-impôts BOI-IF-CFE-10-30-30-50.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, dès lors que les chambres d'hôtel font par définition partie de l'habitation personnelle de leur propriétaire, la taxe d'habitation est due par ce dernier. Dans les zones de revitalisation rurale, les chambres d'hôtel peuvent être exonérées de taxe d'habitation sur délibération des communes (3^o du III de l'article 1407 du code général des impôts).

Aux termes de l'article 2333-29 du code général des collectivités territoriales, la taxe de séjour est à la charge des personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune et n'y possèdent pas une résidence à raison de laquelle elles sont soumises à la taxe d'habitation. Les personnes résidant en chambre d'hôtel sont donc passibles de cette taxe.

L'instauration de la taxe de séjour et ses modalités d'application aux différentes catégories d'hébergements sont fixées par délibération du conseil municipal dans le cadre des dispositions du code général des collectivités territoriales (par ex. la détermination des tarifs par catégorie d'hébergement).

V - Affichage et publicité des prix

Les exploitants de chambres d'hôtel sont tenus par les mêmes obligations de transparence que les hôtels vis-à-vis du consommateur, obligations prévues par les textes dédiés en matière de publicité des prix (affichage et remise de note).

Les chambres d'hôtes sont soumises à l'arrêté du 18 octobre 1988 *relative à l'affichage des prix dans les hôtels et autres établissements similaires d'hébergement ainsi qu'à l'arrêté n°25 361 du 8 juin 1967 relatif à la délivrance d'une note dans les hôtels, pensions de famille, maisons meublées et restaurants*. Dès lors, les exploitants de chambres d'hôtes doivent procéder au triple affichage des prix - à l'extérieur de l'établissement, à l'intérieur au lieu de réception et derrière la porte des chambres - ainsi qu'à l'affichage des prix des éventuelles autres prestations offertes dans leur établissement.

Ils doivent également remettre une note datée à leurs clients en application de l'arrêté 83-50/A du 3 octobre 1983 *relatif à la publicité des prix de tous les services* sur laquelle doivent figurer la raison sociale et l'adresse de l'établissement, le nom du client, la date et le lieu d'exécution de la ou des prestation(s) avec le décompte détaillé, en quantité et prix de chaque prestation fournie ainsi que le total des sommes dues par le client. Les prix portés sur la note pourront toutefois être décomposés afin de faire apparaître distinctement les taxes et le montant du service qui y sont inclus. La note doit être établie en double exemplaire: l'original de la note devra être remis au client au moment du paiement et le double devra être conservé pendant deux ans par l'exploitant.

Les sanctions à ces dispositions sont fixées à l'article R.113-1 du code de la consommation (contravention de 5^{ème} classe). Le projet de loi relatif à la consommation en cours de discussion au Parlement prévoit de remplacer ces contraventions par un dispositif de sanctions administratives (3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale).

VI - Contribution à l'audiovisuel public et redevances pour la diffusion d'œuvres musicales

Si des postes de télévision sont présents dans les chambres, l'exploitant est redevable de la contribution à l'audiovisuel public. La contribution à l'audiovisuel public est calculée par le professionnel selon un barème dégressif, en fonction du nombre d'appareils récepteurs détenus.

La diffusion des œuvres musicales est soumise à autorisation et au paiement de deux redevances distinctes que doivent acquitter les loueurs de chambres d'hôtes notamment lorsqu'ils mettent des postes de télévision et/ou des chaînes hi-fi à disposition des personnes accueillies :

- * les droits d'auteurs, compositeurs et éditeurs de musique auprès de la SACEM
- * les droits au bénéfice des artistes-interprètes et des producteurs de phonogrammes, appelé « rémunération équitable » collectés par la Société pour la perception de la rémunération équitable de la communication au public des phonogrammes du commerce (SPRE).

Ces droits, qui font l'objet de factures distinctes, sont collectés par la SACEM (cette dernière perçoit l'ensemble des droits dans le cadre d'un contrat de gestion avec la SPRE).

VII - Réglementation en matière de sécurité contre les risques d'incendie

Les chambres d'hôtes telles que définies dans le code du tourisme - activité limitée à 5 chambres pour un accueil maximal de 15 personnes - sont soumises aux règles générales de construction des bâtiments d'habitation.

Seules les chambres chez l'habitant dont la capacité d'accueil globale est supérieure à 15 personnes, relèvent de la réglementation contre les risques d'incendie et de panique applicable aux établissements recevant du public (ERP).

VIII - Accueil des étrangers

Aux termes de l'article R 611-35 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, les loueurs de chambres d'hôtes doivent faire remplir et signer, par les clients de nationalité étrangère, une fiche individuelle de police.

IX - Aires collectives de jeux

L'exploitant de chambres d'hôtes mettant à la disposition de la clientèle une aire collective de jeux doit satisfaire aux obligations prévues par les décrets n° 96-1136 et n° 94-699, notamment :

- Attributions : tranches d'âges, coordonnées du gestionnaire, risques liés à l'utilisation ;
- Equipements : marquages de conformité, stabilité, bon entretien ;
- Aménagement : zones de sécurité, sols amortissants, absence de végétaux à risques ;
- Environnement : séparation des voies routières, des parcs de stationnement, des cours ou plans d'eau ;
- Dossier : plans d'entretien et de maintenance, registre de suivi des interventions, justificatifs de conformité.

Le décret n° 96-1136 prévoit des sanctions pénales encourues par les exploitants contrevenants (article 5). Ces derniers peuvent également faire l'objet de mesures de police administrative prévues par le code de la consommation, notamment :

- Article L. 218-5-1 : mise en conformité ordonnée par les agents habilités et/ou suspension préfectorale de la prestation si danger grave ou immédiat
- Article L. 221-5 ou L. 221-6 du code de la consommation : en cas de « danger grave ou immédiat », suspension de la prestation de service par un arrêté ministériel ou préfectoral ;

X - Piscines

Lorsque qu'il met à la disposition de la clientèle une piscine, l'exploitant de chambres d'hôtes est soumis à plusieurs réglementations :

- code de la santé publique, notamment les articles L. 1332-1 et suivants et D. 1332-1 et suivants : conditions d'autorisation, règles sanitaires ;
- code du sport, notamment les articles L. 322-1 et suivants (obligations pour les établissements dans lesquels sont pratiquées des activités physiques ou sportives) ainsi que l'article A. 322-4 (déclaration préalable en mairie) ;
- code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 128-1 et suivants, R. 128-1 et suivants : obligation de pourvoir les piscines enterrées non closes privées à usage individuel ou collectif d'au moins un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (barrière, alarme, couverture, abri). Les contrevenants encourent des sanctions pénales, notamment une amende de 45 000 €, prévues par l'article L. 152-12 du même code ;
- arrêté du 14 septembre 2004 relatif aux prescriptions de mesures techniques et de sécurité dans les piscines privées à usage collectif : arrêt d'urgence "coup de poing", visibilité du fond du bassin, affichage des profondeurs, bouches de reprise des eaux conçues de manière à éviter qu'un usager puisse s'y trouver plaqué, aspiré sur tout ou partie du corps ou par les cheveux, etc.

Parallèlement aux sanctions pénales, les autorités administratives peuvent prendre différentes mesures destinées à mettre fin à une situation de danger identifiée, notamment :

- article L. 221-5 ou L. 221-6 du code de la consommation : en cas de « *danger grave ou immédiat* », suspension de la prestation de service par un arrêté ministériel ou préfectoral ;
- article L. 322-5 du code du sport : « *fermeture temporaire ou définitive d'un établissement* » qui ne présenterait pas les garanties d'hygiène et de sécurité réglementaires ;
- article R. 322-9 du code du sport : « *misés en demeure* » adressées par le préfet en vue de mettre fin, notamment « *aux manquements aux garanties d'hygiène et de sécurité* » réglementaires ;
- articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales : intervention des maires en matière de sécurité de tous les lieux de baignade (publics ou privés, d'accès payant ou gratuit), notamment sous la forme d'arrêtés de fermeture de la piscine.

XI - Table d'hôtes

La prestation de repas proposée sous l'appellation « table d'hôtes » n'est pas définie réglementairement. Elle relève d'une appellation d'usage utilisée pour identifier la prestation complémentaire de pension ou demi-pension proposée par certains exploitants de chambres d'hôtes à leur clientèle. Une utilisation déloyale de ce terme est sanctionnée sous l'angle des pratiques commerciales trompeuses à l'article L. 213-1 du code de la consommation (emprisonnement de deux ans au plus et d'une amende de 37 500 euros au plus ou de l'une de ces deux peines) ?

Les caractéristiques d'une table d'hôtes sont les suivantes : capacité d'accueil limitée aux personnes hébergées en chambres d'hôtes, soit au plus quinze personnes conformément aux dispositions de l'article D. 324-13 du code du tourisme, un seul menu et une cuisine de qualité composée d'ingrédients de préférence du terroir, le repas pris à la table familiale. Si ces conditions ne sont pas respectées, la table d'hôte doit être considérée comme un restaurant.

La table d'hôtes est soumise à un certain nombre de réglementations notamment en ce qui concerne l'affichage des prix, la délivrance d'une note au client, l'hygiène des aliments, le permis d'exploitation pour la délivrance de boissons alcoolisées...

Sur le plan sanitaire, les exploitants de chambres d'hôtes ayant une activité de restauration doivent se conformer aux exigences du règlement de l'Union européenne (CE) n° 852/2004 du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires. Ils doivent notamment respecter l'obligation de déclaration auprès des autorités compétentes, ainsi que les dispositions prévues à l'annexe II tels que les chapitres III, applicables aux locaux d'habitation utilisés régulièrement pour la préparation des denrées, VIII, concernant l'hygiène personnelle, IX relatif aux denrées alimentaires et XII ayant trait à la formation. Ces dispositions visent à garantir la salubrité des denrées proposées aux consommateurs.

Il s'agit d'exigences simples à satisfaire concernant l'approvisionnement en eau potable, l'hygiène des surfaces en contact avec les aliments, le système de nettoyage des ustensiles utilisés pour la préparation des denrées alimentaires, et des installations appropriées pour assurer un niveau d'hygiène personnelle adéquat.

Les dispositions générales relatives aux bonnes pratiques d'hygiène décrivent les mesures à prendre pour éviter tout risque de contamination des denrées, notamment le nettoyage des équipements, la lutte contre les nuisibles, la formation à l'hygiène et la maîtrise de la chaîne du froid.

Le projet de loi relatif à la consommation en cours de discussion à l'Assemblée nationale porte les sanctions à 300 000 euros, pouvant être portés, de manière proportionnée aux avantages tirés du manquement, à 10% du chiffre d'affaire.

Par ailleurs, il appartient à tout exploitant du secteur alimentaire de respecter les dispositions du règlement (CE) n° 178/2002 du Parlement européen et du Conseil établissant les principes généraux et les prescriptions générales de la législation alimentaire notamment ses articles 14 « Prescriptions relatives à la sécurité des denrées alimentaires » et 18 « traçabilité ». Enfin, cette activité doit répondre aux prescriptions des arrêtés du 21 décembre 2009 relatif aux règles sanitaires applicables aux activités de commerce de détail, d'entreposage et de transport de produits d'origine animale et denrées alimentaires en contenant, et notamment le respect des températures de conservation des denrées et du 8 octobre 2013 relatif aux règles sanitaires applicables aux activités de commerce de détail, d'entreposage et de transport de produits et denrées alimentaires autres que les produits d'origine animale et les denrées alimentaires en contenant.

- Pour servir des boissons alcooliques dans le cadre des repas, l'exploitant de chambres d'hôtes est soumis aux dispositions de l'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique relatif à l'obligation de formation au permis d'exploitation d'un débit de boissons.

Il s'agit d'une formation sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la "petite licence restaurant" ou de la "licence restaurant" qui donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. À l'issue de cette période, une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années."

Afin de proportionner l'obligation de formation à la nature de l'activité d'exploitant de chambre d'hôtes, la loi du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives (art. 97) a complété l'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique en faveur des exploitants de chambres d'hôtes. Les textes d'application ont fait l'objet d'une publication au Journal officiel du 6 mars 2013 et sont applicables depuis le 1^{er} juin 2013:

- décret n° 2013-191 du 4 mars 2013 relatif à la formation des loueurs de chambres d'hôtes délivrant des boissons alcooliques fixe les modalités de la formation, notamment sa durée, applicables aux exploitants de chambres d'hôtes qui proposent la prestation complémentaire de table d'hôtes.

- arrêté du 4 mars 2013 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2011 fixant le programme et l'organisation des formations requises pour l'obtention des attestations prévues à l'article R. 3332-4-1 du code de la santé publique.

