

## Les chambres d'hôtes

La loi n° 2006-437 du 14 avril 2006 portant diverses dispositions relatives au tourisme et le décret n° 2007-1173 du 3 août 2007 relatif aux chambres d'hôtes et modifiant le code du tourisme, ont donné un statut juridique aux chambres d'hôtes permettant ainsi le développement de cette forme d'hébergement touristique tout en offrant de meilleures garanties de qualité aux consommateurs.

Les chambres d'hôtes sont désormais définies par l'article L. 324-3 du code du tourisme comme « **des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations** ».

La notion de chambre d'hôtes recouvre les chambres situées dans des locaux appartenant au propriétaire se livrant à l'activité de location de chambres d'hôtes, locaux qui peuvent le cas échéant se trouver à proximité de l'habitation principale de celui-ci (Commission mixte paritaire Assemblée nationale-Sénat, séance du 16 mars 2006). En effet, **la chambre d'hôte doit être située chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence (principale ou secondaire), qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe**<sup>1</sup>. En tout état de cause, **l'accueil doit être assuré physiquement par l'habitant**.

**Nota** : L'activité de chambre d'hôtes peut être exercée tant par le propriétaire des locaux que par le locataire principal (sous-location) dès lors qu'il s'agit de son lieu d'habitation. La sous-location doit toutefois être autorisée par le bailleur. A défaut de mention spécifique dans le bail, il convient de considérer que la sous-location est interdite et donc l'activité de location de chambres d'hôtes également.

Cette activité implique « **la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner** » (article D. 324-13 du code du tourisme) et au minimum du **linge de maison**, ainsi que **l'accès à une salle d'eau et à un WC** (article D. 324-14 du code du tourisme).

L'habitant ne peut disposer que de **cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes**.

Dès lors que le propriétaire loue plus de cinq chambres pour une capacité d'accueil de plus de 15 personnes, son activité n'est pas nécessairement illicite mais il ne pourra pas la considérer comme la location de « chambre d'hôtes ». Il restera néanmoins soumis aux obligations qui incombent aux exploitants d'hébergement en matières fiscale, sociale et de sécurité incendie pour les établissements recevant du public, applicables aux chambres louées chez l'habitant accueillant plus de quinze personnes<sup>2</sup>.

Il convient de noter que l'article L. 327-1 du code du tourisme sanctionne l'usage de dénominations réglementées par une amende fixée par l'article L. 121-6 du code de la consommation (deux ans d'emprisonnement et 300 000 € d'amende).

La présente fiche a pour objet de faire le point sur les réglementations juridique et fiscale applicables aux chambres d'hôtes et aux activités annexes.

Elle présente les principales règles mais ne peut pas reprendre dans le détail toute la réglementation applicable.

<sup>1</sup> Réponse ministérielle Xavier BRETON, n°11700, JOAN du 15 avril 2008, p. 3244.

<sup>2</sup> Réponse ministérielle Marc FRANCINA n°64878, JOAN du 20 juillet 2010, p. 8104.

# Plan de la fiche

|                 |   |           |
|-----------------|---|-----------|
| <b>PARTIE 1</b> | <b>Obligations déclaratives .....</b>   | <b>3</b>  |
| I.              | Déclaration en mairie .....   | 3         |
| II.             | Déclaration d'accueil d'étrangers .....                                       | 3         |
| III.            | Déclaration au CFE et inscription au RCS .....                                | 3         |
| IV.             | Affiliation à la sécurité sociale .....                                       | 4         |
| <b>PARTIE 2</b> | <b>Obligations relatives a l'affichage des prix et à la facturation .....</b> | <b>5</b>  |
| I.              | Obligation d'affichage des prix .....   | 5         |
| II.             | Obligation de délivrance d'une note .....                                     | 6         |
| <b>PARTIE 3</b> | <b>Aménagement des locaux .....</b>   | <b>7</b>  |
| I.              | Aménagement de la chambre .....   | 7         |
| II.             | Sécurité incendie .....   | 7         |
| <b>PARTIE 4</b> | <b>Mise à disposition d'équipements particuliers .....</b>                    | <b>8</b>  |
| I.              | Piscine .....   | 8         |
| II.             | Aires collectives de jeux .....   | 9         |
| III.            | Téléviseur et diffusion audiovisuelle .....                                   | 9         |
| <b>PARTIE 5</b> | <b>Activités annexes à la location de chambres d'hôtes .....</b>              | <b>11</b> |
| I.              | Table d'hôtes .....   | 11        |
| II.             | Vente de boissons alcooliques à consommer sur place ou à emporter .....       | 12        |
| <b>PARTIE 6</b> | <b>Fiscalité .....</b>  | <b>14</b> |
| I.              | Impôt sur le revenu : .....   | 14        |
| II.             | Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) : .....                                      | 14        |
| III.            | Taxe d'habitation : .....   | 14        |
| IV.             | Contribution économique territoriale : .....                                  | 15        |
| V.              | Taxe de séjour : .....  | 15        |

# PARTIE 1 OBLIGATIONS DECLARATIVES

## I. DECLARATION EN MAIRIE

L'exercice d'une activité de location de chambres d'hôtes doit faire l'objet d'une **déclaration préalable adressée au maire** de la commune du lieu de l'habitation concernée (article L. 324-4 du code du tourisme) sous peine d'une amende de 450,00 euros au plus (article R. 324-16 du code du tourisme).

La déclaration précise :

- L'identité du déclarant,
- L'identification du domicile de l'habitation,
- Le nombre de chambres mises en location,
- Le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies,
- La ou les périodes prévisionnelles de location.

En cas de changement de l'un de ces éléments d'information, une nouvelle déclaration doit impérativement être faite en mairie.

La déclaration préalable s'effectue *via* le formulaire [Cerfa n°13566\\*02](#) :

- Par email,
- Par lettre recommandée,
- Par dépôt en mairie.

En toute hypothèse, la déclaration doit faire l'objet d'un accusé de réception (article D. 324-15 du code du tourisme).

Certaines mairies offrent la possibilité d'effectuer cette démarche en ligne, directement sur leur site Internet.

La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie afin d'assurer la pleine information des consommateurs. Elle peut également être transmise à l'Office de tourisme pour qu'il en assure la promotion et aux comités départementaux du tourisme.

**Nota :** Par délibération du 21 février 2008 (n°2008-044), la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) a décidé de dispenser les mairies qui enregistrent les déclarations de chambres d'hôtes, tiennent et communiquent au public une liste des chambres d'hôtes, de la déclaration préalable des fichiers prévue à l'article 22 de la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

## II. DECLARATION D'ACCUEIL D'ETRANGERS

Selon l'article R. 611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, les loueurs de chambres d'hôtes sont tenus de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une [fiche individuelle de police](#) comprenant les données personnelles suivantes :

- 1° *Le nom et les prénoms ;*
- 2° *La date et le lieu de naissance ;*
- 3° *La nationalité ;*
- 4° *Le domicile habituel de l'étranger ;*
- 5° *Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger ;*
- 6° *La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.*

*Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.*

*Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée ».*

## III. DECLARATION AU CFE ET INSCRIPTION AU RCS

Selon une délibération du 8 avril 1993 du Comité de coordination du registre du commerce et des sociétés, en vertu des articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de commerce, dès lors qu'un loueur offre, en plus de la location de la chambre, des

prestations para-hôtelières, il se livre à une activité commerciale (au sens d'un acte de commerce impliquant la recherche de profit, cf. Chambre commerciale de la Cour de cassation, 20 octobre 1981, n° 80-10.482).

**Nota** : L'activité para-hôtelière est caractérisée par l'offre, en sus de l'hébergement, d'au moins trois des services suivants visés par l'article 261 D, 4° du code général des impôts : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle (cf. *infra* 6<sup>e</sup> partie, IV).

**Le loueur de chambres d'hôtes**, par définition, fournit des prestations para-hôtelières (petit-déjeuner et linge de maison). Il **doit donc déclarer son activité au centre de formalités des entreprises (CFE)** territorialement compétent de la chambre de commerce et d'industrie (CFE de la chambre d'agriculture si l'activité est agricole<sup>3</sup>).

Le loueur de chambres d'hôtes est soumis à l'obligation d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) si cette activité est exercée **à titre de profession habituelle ou principale** (article L. 121-1 du code de commerce).

L'activité est exercée à titre commercial si deux conditions sont réunies :

- Faire de façon habituelle des actes de commerce, ce qui nécessite une répétition d'actes et exclut un acte isolé de location pour une durée déterminée ;
- Dans l'intention de tirer un profit quelconque de ces opérations.

Il convient de noter que **le caractère habituel de la location ne résulte pas de la durée de la location mais de la fréquence de la location** (location à plusieurs reprises au fil du temps)<sup>4</sup>.

**L'activité de location de chambres d'hôtes réalisée à titre habituel présente un caractère commercial.** Le loueur est donc tenu de s'immatriculer auprès du CFE de la Chambre de commerce.

Lorsque l'activité est exercée par un exploitant agricole dans son exploitation, elle est considérée comme étant complémentaire de l'activité agricole et les loueurs sont tenus de s'immatriculer auprès du CFE de la Chambre d'agriculture.

Ces formalités sont obligatoires, quel que soit le revenu dégagé par l'activité sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

#### **IV. [AFFILIATION A LA SECURITE SOCIALE](#)**<sup>5</sup>

L'exploitant de chambres d'hôtes est soumis au régime social des travailleurs non-salariés au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité, décès :

- Soit auprès du régime social des indépendants,
- Soit auprès de la mutualité sociale agricole (MSA), si les chambres d'hôtes se situent sur l'exploitation agricole, activité principale → article L. 171-3 du code de la sécurité sociale : « *Les personnes qui exercent simultanément une activité non salariée agricole et une activité non salariée non agricole sont affiliées au seul régime de leur activité principale* ».

L'affiliation à l'agence de sécurité sociale des indépendants est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes) dépasse 5.268,00 € en 2018.

Si les revenus sont inférieurs, l'affiliation est facultative. L'exploitant est alors soumis pour les revenus générés par son activité aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine (CSG et CRDS notamment), au taux global de 17.2 %.

---

<sup>3</sup> L'activité de location de chambres d'hôtes est assimilée à une activité agricole si elle est exercée par un exploitant agricole et elle a pour support l'exploitation agricole (cf. par exemple, Cour de cassation, chambre commerciale, 3 avril 2007, n° 06-10.562).

<sup>4</sup> Voir notamment Conseil d'Etat, 28 décembre 2012, n° 347607.

<sup>5</sup> Circulaire n° DSS/SD5B/2013/100 du 14 mars 2013 relative à l'affiliation des loueurs de chambres d'hôtes à la sécurité sociale.

## PARTIE 2 OBLIGATIONS RELATIVES A L’AFFICHAGE DES PRIX ET A LA FACTURATION

### I. OBLIGATION D’AFFICHAGE DES PRIX

Comme tout prestataire de services, l’exploitant se doit de respecter la réglementation en matière d’information du consommateur sur les prix.

Les chambres d’hôtes sont soumises à [l’arrêté du 18 décembre 2015](#) relatif à la publicité des prix dans les hébergements touristiques marchands autres que les meublés de tourisme et les établissements hôteliers de plein air.

Cet arrêté précise que les prestations d’hébergement proposées à la réservation font l’objet, à tout moment de la réservation, d’une **information sur le prix définitif à payer**. Le prix porté à la connaissance du consommateur est toutes taxes comprises, et comprend le prix de toute prestation indispensable à la réservation, à l’exclusion, en cas de vente à distance, du coût de l’utilisation de la technique de communication à distance.

En cas de taxes applicables payées par le consommateur ne pouvant être incluses dans le prix, elles doivent être mentionnées à proximité de ce dernier.

Cette information précise :

- Le fait que le petit-déjeuner est servi dans l’établissement ;
- L’accessibilité ou non à Internet depuis les chambres, et le cas échéant si c’est inclus dans le prix.

De plus, l’indication du prix est complétée de la mention, à proximité immédiate et à l’exclusion de tout renvoi, de la date ou de la période à laquelle il est applicable. La mention de la date peut être remplacée par la mention : « tarif du jour ».

Les informations sur le prix doivent être affichées à **trois endroits** :

- **A l’extérieur de l’établissement, à proximité de l’entrée principale du public**, les informations suivantes doivent figurer :
  - Le prix pratiqué pour la prochaine nuitée en chambre double, ou le prix maximum pratiqué pour une nuitée en chambre double pendant une période au choix incluant la prochaine nuitée ; si ces prestations ne sont pas commercialisées, le prix de la prestation d’hébergement la plus couramment pratiquée, assortie de sa durée, est retenu ;
  - L’information selon laquelle un petit-déjeuner est servi ou non dans l’établissement, celle selon laquelle une connexion à Internet est accessible ou non depuis les chambres et, le cas échéant, si ces prestations sont comprises ou non dans le prix de la prestation d’hébergement ;
  - Les modalités selon lesquelles le consommateur peut accéder à l’information sur les prix de l’ensemble des autres prestations commercialisées.
- **Au lieu de réception de la clientèle**, les informations suivantes doivent figurer :
  - Les informations délivrées à l’extérieur de l’établissement à proximité de l’entrée principale du lieu au public, selon les modalités prévues ;
  - L’indication des heures d’arrivée et de départ et, le cas échéant, des suppléments appliqués en cas de départs tardif ;
  - L’information sur les prix de l’ensemble des autres prestations commercialisées.
- **Dans chaque chambre**, les informations suivantes doivent figurer :
  - L’information sur l’ensemble des prix des prestations fournies accessoirement aux nuitées ou séjours ;
  - Les modalités de consultation de ces informations.

Des dispositions spécifiques sont également applicables s’agissant d’un établissement servant des repas, denrées ou boissons à consommer sur place (*cf. infra* 5<sup>e</sup> partie).

L’article R. 113-1 du Code de la consommation prévoit une amende de 1 500 € (contravention de cinquième classe) en cas de violation des dispositions relatives aux modalités d’information du consommateur sur les prix (3 000 € en cas de récidive).

## II. OBLIGATION DE DELIVRANCE D'UNE NOTE

Conformément à l'arrêté du 15 juillet 2010 (modifiant l'arrêté n°83-50/A du 3 octobre 1983 relatif à la publicité des prix de tous les services), **les prestations de services dont le prix est supérieur ou égal à 25 € (TVA comprise) doivent faire l'objet d'une note.**

La délivrance de cette note est facultative pour les prestations inférieures à 25 € (TVA comprise) **sauf quand le client le demande.**

L'exploitant de la chambre d'hôtes devra donc fournir une note (facture) à ses clients, rédigée en deux exemplaires (une pour le client, une pour l'exploitant) comprenant principalement les informations suivantes :

- Le nom et l'adresse du client ;
- Le nom et l'adresse de l'exploitant (raison sociale) ;
- La date et le lieu d'exécution de la prestation ;
- La durée de la location ;
- Le prix unitaire de chaque prestation fournie ;
- La somme totale due hors taxe (HT) et toutes taxes comprises (TTC)<sup>6</sup>.

Le défaut de fourniture d'une facture ou la fourniture d'une facture incomplète est puni d'une amende de 75 000 € (article L. 441-4 du code de commerce).

---

<sup>6</sup> Article L. 441-3 du Code de commerce.

## PARTIE 3 AMENAGEMENT DES LOCAUX

### I. AMENAGEMENT DE LA CHAMBRE

La surface minimale de chaque chambre doit être de 9 m<sup>2</sup> (hors sanitaires), avec une hauteur sous plafond de 2,20 m. Il est toutefois généralement admis que, pour des raisons commerciales, la surface d'une chambre ne puisse pas être inférieure à 12 m<sup>2</sup> (recommandation de la DGE).

S'agissant de l'aménagement et de l'équipement des chambres d'hôtes, l'article D. 324-14 du code du tourisme impose que chaque chambre d'hôte donne **accès à une salle d'eau et à un WC**, et doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité (règlement sanitaire départemental, réglementation incendie, ... *cf. infra*). L'accès à une salle d'eau et à un WC peut être direct (dans la chambre) ou indirect (à l'extérieur de la chambre).

En toute hypothèse, le ménage et l'entretien des chambres et des sanitaires doivent être assurés **quotidiennement**.

En outre, la location est assortie au minimum de la **fourniture du linge de maison**. Aucune disposition législative ou réglementaire n'indique si la fourniture doit être quotidienne en cas de séjour de plus d'une nuitée. L'appréciation est donc laissée à l'exploitant selon le standing qu'il souhaite donner à ses chambres d'hôtes et, le cas échéant, selon le label qu'il possède.

### II. SECURITE INCENDIE

Les chambres d'hôtes accueillant par définition moins de 15 personnes, elles ne sont pas soumises aux règles relatives aux établissements recevant du public (arrêté du 25 juin 1980, JORF du 14 août 1980).

La réglementation en matière Le décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 fixe la réglementation applicable en matière de sécurité incendie est donc celle des bâtiments d'habitation.

Les articles L. 129-8 & L. 129-9 et les articles R. 129-12 à R. 129-15 du code de la construction et de l'habitation complétés par un [arrêté du 5 février 2013](#) fixent la réglementation en matière d'incendie.

Chaque chambre d'hôtes doit être obligatoirement équipée d'au moins un détecteur de fumée normalisé de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres (marquage CE – NF EN 14604 et certification de conformité NF EN 45011), et dont l'entretien et le bon fonctionnement est à la charge du propriétaire.

Ce détecteur de fumée doit notamment détecter les fumées émises dès le début d'un incendie et émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie – soit au moins 85dB à 3 mètres (l'article 2 de l'arrêté du 5 février 2013 fixe la liste des caractéristiques indispensables du détecteur de fumée).

## PARTIE 4    MISE A DISPOSITION D'EQUIPEMENTS PARTICULIERS

### I.    PISCINE

Compte tenu de l'existence d'un contrat entre l'exploitant de la chambre d'hôtes et le locataire, alors même que la piscine est située, par définition, dans une habitation privée, il convient d'appliquer **les règles relatives aux piscines privées à usage collectif** (et non pas les règles relatives aux piscines privées à usage familial)<sup>7</sup>. Ces règles sont très contraignantes s'agissant de la sécurité et de l'hygiène.

#### A.    Mesures techniques de sécurité

Les règles sont fixées par le **code de la construction et de l'habitation** (articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4).

Les piscines enterrées non closes (c'est-à-dire en plein air) privées doivent être équipées de l'un des **dispositifs de sécurité normalisés pour prévenir le risque de noyade** :

- **Barrières de protection** réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de cinq ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions d'un enfant de moins de cinq ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure ;
- **Couvertures** réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de cinq ans, à résister au franchissement d'une personne adulte et à ne pas provoquer de blessure ;
- **Abris** réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de blessure et tels que, lorsqu'il est fermé, le bassin de la piscine est inaccessible aux enfants de moins de cinq ans ;
- **Alarmes** réalisées, construites ou installées de manière que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne doivent pas pouvoir être utilisées par des enfants de moins de cinq ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement par un enfant de moins de cinq ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène. Ils ne doivent pas se déclencher de façon intempestive<sup>8</sup>.

S'agissant des contraintes techniques portant sur les installations utilisées pour la pratique des activités de baignade (plongeoir, toboggan), il convient de se reporter aux dispositions de l'arrêté du 14 septembre 2004 (NOR : MJSK04070108A).

#### B.    Hygiène

Les règles sanitaires applicables aux piscines autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille sont fixées par le **code de la santé publique** (articles L. 1332-1 à L. 1332-9 et D. 1332-1 à D. 1332-13).

Il convient d'abord de noter que l'installation d'une piscine nécessite une **déclaration à la mairie** du lieu de son implantation accompagnée d'un justificatif qui comporte l'engagement que l'installation satisfait aux normes d'hygiène et de sécurité.

L'eau de la piscine doit être filtrée, désinfectée et désinfectante et elle doit être assurée à partir d'un réseau de distribution publique (ou, à défaut, faire l'objet d'une autorisation prise par arrêté préfectoral). Elle doit répondre aux normes physiques et chimiques suivantes :

- sa transparence permet de voir parfaitement au fond de chaque bassin les lignes de nage ou un repère sombre de 0,30 mètre de côté, placé au point le plus profond ;
- elle n'est pas irritante pour les yeux, la peau et les muqueuses ;
- la teneur en substance oxydable au permanganate de potassium à chaud en milieu alcalin exprimée en oxygène ne doit pas dépasser de plus de 4 mg/l la teneur de l'eau de remplissage des bassins ;
- elle ne contient pas de substances dont la quantité serait susceptible de nuire à la santé des baigneurs ;
- le pH est compris entre 6,9 et 8,2 ;
- le nombre de bactéries aérobies revivifiables à 37° C dans un millilitre est inférieur à 100 ;
- le nombre de coliformes totaux dans 100 millilitres est inférieur à 10 avec absence de coliformes fécaux dans 100 millilitres ;

---

<sup>7</sup> Réponse ministérielle Jean-Paul GARRAUD, n°223, JOAN 25 novembre 2007 p. 5848.

<sup>8</sup> Des précisions techniques sont apportées par le décret n°2009-873 du 16 juillet 2009 relatif à la sécurité des alarmes de piscine par détection d'immersion.

- elle ne contient pas de germes pathogènes, notamment pas de staphylocoques pathogènes dans 100 ml pour 90 % des échantillons.

Les produits et procédés qui permettent de répondre à ces normes sont listés par l'arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines (article 5). Cet arrêté précise notamment que l'eau doit être renouvelée quotidiennement à raison de 0,03 m<sup>3</sup> par baigneur. Une vidange doit être assurée au moins deux fois par an.

- Une réponse ministérielle du 10 août 2010 précise que **les règles relatives aux piscines privées à usage collectif s'appliquent également à l'installation de bains à remous (spas)**, désignés aussi par l'appellation « jacuzzi », à usage collectif et recevant du public (Question n°86395, JO Assemblée nationale du 11 janvier 2011 p. 330).

## II. AIRES COLLECTIVES DE JEUX

Une aire collective de jeux s'entend comme toute zone, y compris celle implantée dans un parc aquatique ou parc d'attraction, spécialement aménagée et équipée pour être utilisée, de façon collective, par des enfants à des fins de jeux (article 1<sup>er</sup> du décret n° 96-1136 du 18 décembre 1996) ; plus généralement, il s'agit « *des matériels et ensemble de matériels destinés à être utilisés par des enfants à des fins de jeu, quel que soit le lieu de leur implantation* » (article 2 du décret n° 94-699 du 10 août 1994).

L'exploitant de chambres d'hôtes qui met à disposition de ses clients une aire collective de jeux doit respecter les exigences des dispositions :

- Du [décret n° 94-699 du 10 août 1994 « fixant les exigences de sécurité relatives aux équipements d'aires collectives de jeux »](#) ;
- Du [décret n° 96-1136 du 18 décembre 1996 « fixant les prescriptions de sécurité relatives aux aires collectives de jeux »](#).

L'exploitant de la chambre d'hôtes doit notamment procéder à un **affichage** sur ou à proximité de chaque équipement informant les utilisateurs et les personnes assurant leur surveillance de la tranche d'âge à laquelle il est destiné et comporter les mentions d'avertissement relatives aux risques liés à son utilisation.

L'absence d'affichage est punie d'une peine contraventionnelle de la 5<sup>e</sup> classe (1 500 €, 3 000 € en cas de récidive).

De plus, l'exploitant de la chambre d'hôtes doit matérialiser les zones de sécurité s'agissant de l'aménagement des jeux :

- Pour les jeux utilisant l'eau, ils doivent être conçus de manière à écarter tout risque de noyade ou d'infection raisonnablement prévisible,
- Les bacs à sable doivent être maintenus dans des conditions d'hygiène satisfaisantes ;
- Les zones sur lesquelles les enfants sont susceptibles de tomber au cours de l'utilisation des équipements doivent être revêtues de matériaux amortissants, qui doivent satisfaire aux conditions d'hygiène satisfaisantes.

L'exploitant devra mettre à la disposition de l'administration un **dossier** comprenant :

- Un plan faisant apparaître la situation et la structure générale de l'aire de jeux ainsi que l'implantation des équipements ;
- Les plans d'entretien et de maintenance prévus par le décret de 1996 ;
- Les documents attestant que les interventions correspondant à l'entretien et à l'inspection régulière de l'aire de jeu et de ses équipements sont bien effectuées conformément à l'annexe du décret de 1996 ;
- Les documents indiquant le nom ou la raison sociale ainsi que l'adresse des fournisseurs de tous les équipements installés sur l'aire ;
- Les notices d'emploi et d'entretien accompagnant les équipements ;
- Le dossier de base de l'ensemble de l'installation comprenant notamment les notices de montage et les rapports de réception des installations sur le site ;
- Les documents justifiant la conformité aux exigences de sécurité des équipements.

L'impossibilité de produire ce dossier est punie d'une contravention de la 5<sup>e</sup> classe (1 500 € d'amende, 3 000 € en cas de récidive).

## III. TELEVEISEUR ET DIFFUSION AUDIOVISUELLE

## A. Téléviseur

Selon l'article 1605, II du code général des impôts, la contribution à l'audiovisuel public (CAP) est due :

- par toutes les personnes physiques imposables à la taxe d'habitation au titre d'un local meublé affecté à l'habitation, à la condition de détenir au 1<sup>er</sup> janvier de l'année au cours de laquelle la contribution à l'audiovisuel public est due un appareil récepteur de télévision ou un dispositif assimilé permettant la réception de la télévision pour l'usage privatif du foyer ;
- par toutes les autres personnes physiques et les personnes morales, à la condition de détenir au 1<sup>er</sup> janvier de l'année au cours de laquelle la contribution à l'audiovisuel public est due un appareil récepteur de télévision ou un dispositif assimilé dans un local situé en France.

L'instruction du 23 décembre 2013 précise sur la CAP :

*« 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 détenu ».*

## B. Diffusion audiovisuelle

Une redevance est due par l'exploitant de la chambre d'hôtes au titre de l'article L. 122-2 du code de la propriété intellectuelle dès lors qu'il donne accès à des œuvres audiovisuelles dans les parties communes et dans les chambres qui ne sont pas tombées dans le domaine public.

Cette redevance est due auprès d'organismes de recouvrement, comme par exemple la SACEM (qui n'est pas le seul organisme existant).

## PARTIE 5    ACTIVITES ANNEXES A LA LOCATION DE CHAMBRES D'HOTES

### I.    TABLE D'HOTES

Selon une réponse ministérielle du 5 octobre 2010, « *la table d'hôtes 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. C'est ainsi que ses caractéristiques sont les suivantes : une **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'hôtes doit être considérée comme un restaurant** »<sup>9</sup>.*

**Nota :** L'utilisation déloyale des termes « *table d'hôtes* » est qualifiée d'une pratique commerciale trompeuse réprimée par l'article L. 213-1 du code de la consommation (peine d'emprisonnement de deux ans et peine d'amende de 37.500,00 €).

#### A.    Affichage des prix

Le repas proposé en table d'hôte n'est pas inclus dans la location de la chambre d'hôtes.

Les exploitants de chambre d'hôte sont soumis à l'arrêté du 27 mars 1987 relatif à l'affichage des prix dans les établissements servant des repas, denrées ou boissons à consommer sur place.

Ils doivent donc afficher les prix TTC suivis de la mention « Prix service compris » suivie de l'indication, entre parenthèses, du taux pratiqué pour la rémunération de ce service.

Doivent être affichés à l'intérieur de l'établissement et à l'extérieur sur les emplacements réservés à la clientèle, les prix des boissons et denrées les plus souvent servies suivantes :

- La tasse de café noir ;
- Un demi de bière à la pression ;
- Un flacon de bière (contenance servie) ;
- Un jus de fruit (contenance servie) ;
- Un soda (contenance servie) ;
- Une eau minérale plate ou gazeuse (contenance servie) ;
- Un apéritif anisé (contenance servie) ;
- Un plat du jour ;
- Un sandwich.

La dénomination et les prix doivent être indiqués par des lettres et des chiffres d'une hauteur minimale de 1,5 cm.

Le prix du menu doit être indiqué avec la mention « boisson comprise » ou « boisson non comprise » ainsi que la nature et la contenance proposée de chaque boisson.

L'arrêté du 18 décembre 2015 relatif à la publicité des prix des hébergements précise que les prix de l'ensemble des prestations doivent être accessibles au lieu de réception des hôtes (article 7) et dans chaque chambre (article 8).

#### B.    Règles sanitaires

##### **- Obligation de déclaration**

L'exploitant de chambres d'hôtes qui a une activité de tables d'hôtes doit **déclarer cette activité à la préfecture** (direction départementale en charge de la protection des populations ou de l'alimentation) via le [formulaire CERFA n° 13984\\*02](#).

##### **- Respect de la législation en matière d'hygiène et de sécurité**

Tous les exploitants de chambres d'hôtes doivent se conformer aux dispositions du **règlement de l'Union européenne n°852/2004 du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires** dont les dispositions du chapitre III de l'annexe

---

<sup>9</sup> Réponse ministérielle Annick LEPETIT n°84529, JOAN 5 octobre 2010 p. 10825.

Il concernent les locaux usés principalement comme maison d'habitation mais où des denrées alimentaires sont régulièrement préparées.

Ces dispositions visent à garantir la salubrité des denrées proposées. Il s'agit d'exigences simples à satisfaire concernant l'hygiène du préparateur :

- Installations permettant de se laver et se sécher les mains dans de bonnes conditions d'hygiène,
- L'approvisionnement en eau potable prévue en quantité suffisante,
- L'hygiène des surfaces en contact avec les aliments, surfaces devant être bien entretenues, faciles à nettoyer et au besoin, à désinfecter », lisses, lavables, résistantes à la corrosion et non toxiques, etc.

D'une manière générale, ce sont des bonnes pratiques et des 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 à la maîtrise de la chaîne du froid.

La chambre d'hôtes doit répondre de plus aux prescriptions de :

- [L'arrêté du 21 décembre 2009](#) qui définit les exigences en matière de maîtrise des températures pour la conservation des produits d'origine animale ou en contenant (annexe I fixe les températures de conservation de ces denrées)
- [L'arrêté 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.

Le règlement 852/2004 impose également une obligation de déclaration aux organismes qui préparent, traitent, transforment, manipulent, entreposent, exposent, mettent en vente ou vendent des denrées animales ou d'origine animale (article 6).

Par ailleurs, la chambre d'hôtes doit assurer la **traçabilité des denrées utilisées** conformément au règlement de l'Union européenne n°178-2002 établissant les principes généraux et les prescriptions générales de législation alimentaire. Les exploitants de chambres d'hôtes doivent pouvoir disposer *a minima* d'informations relatives aux noms et adresses de leurs fournisseurs, à la nature des produits livrés, aux dates de transaction et livraison des produits. Pour ce faire, l'exploitant peut, soit établir un registre, soit conserver de manière ordonnée et facilement accessible des documents existants : factures, bon de livraison... traduisant le flux physique des produits. Ces informations sont conservées au moins cinq ans et doivent être à la disposition des autorités officielles de contrôle<sup>10</sup>.

**Nota** : une réponse ministérielle du 1<sup>er</sup> septembre 2015 précise que « *bien que lourde pour les exploitants de maisons d'hôtes, [la réglementation afférente au service de restauration proposé dans les chambres d'hôtes] est jugée adaptée par le gouvernement, et serait un gage de qualité de l'offre touristique locale et d'attractivité de la destination France* » (Rép. Min. à J. CRESTA, n° 86644, JOAN du 1<sup>er</sup> septembre 2015).

Un exploitant de chambres d'hôtes qui souhaite avoir une activité de table d'hôtes doit donc respecter impérativement l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité.

## **II. [VENTE DE BOISSONS ALCOOLIQUES A CONSOMMER SUR PLACE OU A EMPORTER](#)**

### **A. [Principe](#)**

Les chambres d'hôtes peuvent proposer la vente de boissons alcooliques à emporter (vente de paniers garnis et produits locaux) ou à consommer sur place (table d'hôtes).

La chambre d'hôte devra alors respecter la réglementation relative aux débits de boissons en vigueur, puisqu'il s'agit d'une activité règlementée.

A ce titre, l'article L. 3321-1 du code de la santé publique classe les boissons en quatre groupes :

---

<sup>10</sup> Réponses ministérielles : Laure de la RODIERE, n°63479, JOAN 12 janvier 2010 p. 297 ; Jacques GROSPERRIN, n°117914, JOAN 1<sup>er</sup> novembre 2011 p. 11553

- Les boissons sans alcool (eaux minérales ou gazéifiées, jus de fruits ou de légumes non fermentés ou ne comportant pas, à la suite d'un début de fermentation, de traces d'alcool supérieures à 1,2 degré, limonades, sirops, infusions, lait, café, thé, chocolat) ;
- Les « boissons fermentées non distillées et vins doux naturels » (vin, bière, cidre, poiré, hydromel, auxquelles sont joints les vins doux naturels, ainsi que les crèmes de cassis et les jus de fruits ou de légumes fermentés comportant de 1,2 à 3 degrés d'alcool, vins de liqueur, apéritifs à base de vin et liqueurs de fraises, framboises, cassis ou cerises, ne titrant pas plus de 18 degrés d'alcool pur) ;
- Les « Rhums, tafias, alcools provenant de la distillation des vins, cidres, poirés ou fruits, et ne supportant aucune addition d'essence ainsi que liqueurs édulcorées au moyen de sucre, de glucose ou de miel à raison de 400 grammes minimum par litre pour les liqueurs anisées et de 200 grammes minimum par litre pour les autres liqueurs et ne contenant pas plus d'un demi-gramme d'essence par litre » ;
- Toutes les autres boissons alcooliques.

Une chambre d'hôte qui souhaite proposer de l'alcool devra détenir l'une des licences de débit de boissons suivantes :

- La licence III, « **licence restreinte** » pour les « *boissons fermentées non distillés et vins doux naturels* ».
- La licence de IV, « **grande licence** » pour toutes les boissons.

Si l'exploitant souhaite vendre de l'alcool à emporter, il devra de plus détenir :

- La « **petite licence à emporter** » pour les « *boissons fermentées non distillés et vins doux naturels* ».
- La « **licence à emporter** » pour tous les groupes.

## B. Procédure à suivre

Pour servir de l'alcool, l'exploitant de la chambre d'hôte doit avoir respecté plusieurs étapes :

- **Être capable** : être majeur ou mineur émancipé, ne pas être sous tutelle et ne pas avoir été condamné à certaines infractions pénales ;
- **Détenir l'une des licences susmentionnées**. Pour cela, il faut :
  - Suivre une formation spécifique obligatoire**, sur les obligations et droits attachés à l'exploitation d'un débit de boissons. L'article L. 3332-1-1, al. 4 du code de la santé publique prévoit une formation dédiée aux chambres d'hôtes.  
A l'issue de cette formation, un **permis d'exploitation** est délivré. Ce permis est temporaire, il est valable dix ans.
  - Déclarer préalablement en mairie le débit de boissons**, au moins quinze jours avant adressée à la mairie (à la préfecture de police pour Paris, préfecture pour l'Alsace-Moselle), par le biais d'un formulaire CERFA : le [CERFA n° 11542\\*05](#). Lors de la déclaration, un [récépissé](#) est remis.

L'ouverture d'un débit de boissons alcooliques à consommer sur place ou à emporter sans effectuer cette déclaration en mairie (ou en préfecture) et/ou l'absence de justification de nationalité sont punies d'une amende de 3.750,00 € (articles L. 3352-3 et L. 3352-4-1 du CSP).

## C. Publicité et affichage

Les règles d'affichage et de publicité mentionnées dans la fiche juridique relative à l'offre d'alcool par les offices de tourisme sont également applicables aux chambres d'hôtes.

## PARTIE 6    FISCALITE

### I.    IMPOT SUR LE REVENU :

Les revenus de l'activité de chambre d'hôtes sont déclarés au titre :

- a. Des **bénéfices industriels et commerciaux** : lorsque l'activité est déclarée au RCS (activité habituelle), l'exploitant de chambre d'hôtes exerce une activité commerciale. Par conséquent, les revenus sont considérés non pas comme des revenus fonciers mais comme des bénéfices industriel et commerciaux (BIC).

Les recettes à prendre en considération doivent s'entendre du total des sommes ou valeurs encaissées ou reçues par le loueur en contrepartie de la location proprement dite ainsi que des prestations particulières qui sont fournies (BOFIP-Impôts BOI-BIC-CHAMP-40-20-§220-20150204).

Lorsque l'exploitant de la chambre d'hôtes est non professionnel (absence d'inscription au RCS, recettes annuelles pour le foyer fiscal inférieures à 23.000,00 euros ou recettes inférieures au montant total des autres revenus du foyer fiscal), les revenus tirés de cette activité sont aussi déclarés au titre des bénéfices industriel et commerciaux, au titre du régime du bénéfice réel.

- b. Des **bénéfices agricoles** : lorsque l'activité de chambre d'hôtes est développée sur l'exploitation d'un agriculteur, c'est le régime des bénéfices agricoles qui s'applique.
- c. Du régime de la **micro-entreprise** : si l'exploitant de chambre d'hôtes a déclaré son activité en tant que micro-entrepreneur, si son chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 170.000,00 euros, le bénéfice tiré des revenus de l'activité bénéficie d'un abattement forfaitaire de 71 % ; le revenu imposable correspond donc à 29 % du chiffre d'affaires.

A l'exception des micro-entreprise, l'exploitant de chambre d'hôtes dont les revenus tirés de cette activité ne dépassent pas 760,00 euros par an est exonéré d'impôt sur le revenu.

### II.    TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA) :

Les activités de chambre d'hôtes et de tables d'hôtes sont soumises à la TVA.

Le taux applicable est de 10 %, **sauf concernant les boissons alcoolisées** pour lesquelles le taux est de 20 %.

La TVA est directement facturée aux clients sur les biens qu'ils consomment. C'est à l'exploitant de la collecter et ensuite de la déclarer.

L'exploitant de chambres d'hôtes peut bénéficier de la franchise en base de TVA sous conditions, dans le cadre de l'article 293 B du code général des impôts. Dans ce cas, l'exploitant devra facturer la prestation hors taxes, en précisant sur la note ou la facture « TVA non applicable – article 293 B du code général des impôts ».

### III.    TAXE D'HABITATION :

En principe, la taxe d'habitation est due pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation (article 1407, I du CGI). La taxe est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables. Les propriétaires de chambres d'hôtes sont donc assujettis à la taxe d'habitation dès lors que les locaux loués font partie de la résidence du loueur.

Toutefois, **les chambres d'hôtes situées dans une ZRR**, telle que définie ci-avant, sont exonérées de la taxe d'habitation si le conseil municipal de la commune où sont situées les chambres en décide ainsi (article 1407, III du CGI). Cette exonération

ne sera applicable qu'à raison de la superficie affectée à la chambre d'hôtes et non à l'ensemble de la propriété bâtie. Ne bénéficient pas de cette exonération les locaux dont l'utilisation est commune à l'occupant en titre et à l'activité touristique, tels que les pièces et accès partagés (BOFIP-Impôts BOI-IF-TH-10-40-20-§340-20120912).

#### **IV. CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE :**

La contribution économique territoriale est composée :

- D'une **cotisation foncière des entreprises** (CFE) assise sur la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière (articles 1447 à 1478 du CGI) ;
- D'une **cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises** (CVAE).

La CFE est due chaque année par les personnes physiques ou morales, qui exercent à titre habituel une activité professionnelle non salariée (article 1447 du CGI).

#### **V. TAXE DE SEJOUR :**

Le régime de la taxe de séjour (réelle) et de la taxe de séjour forfaitaire est fixé par les articles **L. 2333-26 et suivants, R. 2333-43 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT)**.

Les chambres d'hôtes sont une catégorie d'hébergement touristique soumise à la taxe de séjour (article R. 2333-44 du CGCT).

L'institution de la taxe de séjour – par le conseil municipal ou l'organe délibérant du groupement de communes – est **facultative**, elle est instituée par une délibération, qui fixe la période de perception.

La taxe de séjour (réelle) est établie sur les personnes qui ne sont pas domiciliées sur le territoire de la collectivité concernée et **qui n'y possèdent pas de résidence à raison de laquelle elles sont redevables de la taxe d'habitation** (article L. 2333-29 du CGCT).

La taxe de séjour forfaitaire est supportée par les logeurs, hôteliers et propriétaires qui hébergent des personnes non domiciliées dans la commune et **qui n'y possèdent pas une résidence à raison de laquelle elles sont passibles de la taxe d'habitation** (article L. 2333-40 du CGCT).

**Nota :** Pour plus de précisions sur les conditions d'assujettissement à la taxe de séjour nous vous renvoyons à la fiche juridique dédiée.