

L'OUVERTURE ET L'EXPLOITATION DE CHAMBRES D'HÔTES

Aux termes de la loi n° 2006-437 du 14 avril 2006, 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.

Remarque :

toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir fait préalablement la déclaration auprès du maire du lieu de l'habitation. Les conditions d'application de cette nouvelle section seront définies ultérieurement par décret. Le Ministère délégué au tourisme précise que ce texte déterminera les conditions minimales d'équipement, la fixation du nombre maximum de chambres ou encore les modalités de déclaration à remplir en mairie pour les loueurs.

Attention : pour les informations concernant la réglementation applicable aux exploitants agricoles, contacter la Chambre d'agriculture du département concerné.

I. CONDITIONS D'ÉTABLISSEMENT

A. Conditions tenant aux locaux

1. Lieu d'implantation

En principe, les chambres d'hôtes doivent être situées dans une zone rurale à vocation touristique. Exceptionnellement, elles peuvent se situer en zone urbaine à condition d'être implantées à proximité ou dans le périmètre de quartiers touristiques ou historiques.

Dans tous les cas, sont exclues les chambres dépourvues de jardin (de terrasses en zone urbaine) ou situées dans des lotissements (l'extérieur du bâtiment devant en principe correspondre aux spécificités de la région).

2. Équipements et entretien

Les chambres doivent être équipées d'un lit et de meubles (par exemple : armoires, commode, tables de chevet, etc.). Les murs et les sols doivent être isolés (isolation acoustique et thermique). Un accès à des sanitaires est nécessaire.

L'intérieur de l'habitation doit être en bon état d'hygiène et de propreté.

Remarque :

d'autres conditions (par exemple : surface de chambres) peuvent être imposées à l'exploitant qui souhaite obtenir l'homologation d'un réseau.

3. Aides financières

Le Conseil général de département peut octroyer, sous conditions, des subventions aux exploitants de chambres d'hôtes. Elles sont accordées uniquement pour financer les frais de travaux d'aménagement ou de rénovations.

Des subventions régionales, voire européennes pour les zones défavorisées, peuvent également être octroyées.

B. Conditions tenant à l'exploitant

1. Statut juridique

L'exploitant de chambres d'hôtes n'est soumis à aucun statut professionnel spécifique.

Cependant, l'activité de location de chambres d'hôtes devient commerciale lorsqu'elle s'accompagne de prestations de service d'hôtellerie (par exemple : fourniture du petit déjeuner non inclus dans la nuitée, room service, etc.) et/ou de prestations de service de loisirs (par exemple : location de VTT). Une immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) est alors obligatoire si l'activité est exercée à titre de profession habituelle (c'est-à-dire de manière répétitive dans le but d'en tirer des profits). En revanche, si cette activité est occasionnelle, ponctuelle ou exceptionnelle, elle ne confère pas la qualité de commerçant et ne donne pas lieu, en principe, à immatriculation au RCS.

Lorsque seule l'activité de location immobilière est exercée, l'exploitant doit toutefois s'adresser au Centre des impôts. En fonction du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de cette activité et des autres revenus de l'exploitant, le régime fiscal des loueurs en meublé peut trouver à s'appliquer (voir la fiche [Le loueur en meublé](#)).

2. Respect de la réglementation relative aux débits de boissons

Pour pouvoir offrir des boissons au petit déjeuner, l'exploitant de chambres d'hôtes doit être pourvu de la petite licence restaurant qui permet de servir certaines boissons (voir le tableau) pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Cette licence est délivrée par les recettes buralistes (recette locale des impôts) ou par le bureau des douanes dont dépend l'exploitation.

Petite licence	Liste des boissons
Premier groupe	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, des traces d'alcool supérieures à 1 degré, limonades, sirops, infusions, lait, café, thé, chocolat, etc.
Deuxième groupe	Boissons fermentées non distillées : vin, champagne, bière, cidre, poiré, hydromel, vins doux naturels bénéficiant du régime fiscal des vins, crèmes de cassis et jus de fruits ou de légumes fermentés comportant de 1, 2 à 3 degrés d'alcool.

3. Assurances

L'exploitant de chambres d'hôtes doit informer son assureur de la mise en location de certaines pièces de l'habitation ainsi que des activités complémentaires qu'il pourrait proposer dans le cadre de cette exploitation.

Pour de plus amples informations, vous êtes invité à consulter le site du Centre de documentation et d'information sur l'assurance (CDIA) : www.ffsa.fr ou à écrire au 26, boulevard Haussmann, 75311 PARIS CEDEX 11

Remarque :

lorsque le nombre de chambres d'hôtes est au moins égal à six, l'exploitant est soumis obligatoirement à la réglementation des établissements recevant du public en matière de prévention des risques d'incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées.

4. Promotion et réservation

L'exploitant peut commercialiser l'occupation de ses locaux en dehors de tout circuit organisé. L'appartenance à un réseau facilite l'accès à des moyens de promotions et de publicité.

a) Exploitant non adhérent d'un réseau

Il doit :

- gérer seul la promotion et les réservations (confirmation, désistement, etc.) de ses chambres ;
- en assurer la publicité par une signalisation (notamment en bordure de route et aux extrémités des villages) à l'aide de panneaux commercialisés par la direction départementale de l'équipement.

b) Exploitant adhérent d'un réseau

Il doit :

- commercialiser ses chambres par l'intermédiaire du service de réservation du réseau qui se chargera directement de la gestion de la clientèle, des contrats, de la facturation ainsi que de la comptabilité ;
- apposer le panneau du réseau auquel il appartient à l'entrée de son bâtiment.

II. CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT

A. Information du consommateur

1. Affichage des prix

Conformément à l'arrêté du 18 octobre 1998, le(s) prix de la location des chambres et le prix du petit déjeuner doivent être affichés :

- à l'extérieur du bâtiment ;
- à l'intérieur du bâtiment : à la réception et derrière la porte d'entrée de chaque chambre.

S'il existe plusieurs prix selon les catégories de chambres, ou des prix différenciés pour une ou plusieurs personnes, tous les prix doivent être affichés à l'extérieur et à la réception.

Si des prestations annexes de table d'hôtes sont proposées, les prix de la pension ou la demi-pension doivent être affichés à l'extérieur comme à l'intérieur.

2. Délivrance d'une note

Une note doit être remise à chaque client :

- dès que le montant total de la prestation est égal ou supérieure à 15,24 euros ;
- à la demande du client, si le montant est inférieur à cette somme.

Cette note doit être établie en double exemplaire : l'original est remis au client et le double est conservé par le exploitant pendant un an, classé par ordre de date de rédaction.

La note indique :

- la date de rédaction ;
- le nom et l'adresse du prestataire ;
- le nom du client, sauf opposition de celui-ci ;
- la date et le lieu d'exécution de la prestation ;
- le décompte détaillé en quantité (nuitées) et prix de chaque prestation ;
- la somme totale à payer.

3. Sanctions

Tout manquement à la réglementation relative à l'information des consommateurs est puni d'une amende de 1 500 euros.

B. Cas particulier de la clientèle étrangère

Depuis 1999, l'exploitant de chambres d'hôtes est tenu de faire remplir et signer à ses clients de nationalité étrangère (y compris ceux des États membres de l'Union européenne) une fiche individuelle de police.

Les informations suivantes doivent être portées sur la fiche :

- le nom et le(s) prénom(s) de l'étranger ;
- sa date et son lieu de naissance ;
- sa nationalité ;
- l'adresse de son domicile habituel de l'étranger.

Elle doit être remise le jour même aux autorités de police.

Remarque :

le modèle de fiche de police a été défini réglementairement. Il est possible de se le procurer auprès de la préfecture.

C. Conditions d'hygiène et de propreté

Le ménage et l'entretien des chambres et des sanitaires doivent être assurés quotidiennement, et sans frais supplémentaires, par l'exploitant.

Des conditions particulières d'hygiène s'appliquent lorsqu'il est proposé en complément de l'hébergement, une prestation de table d'hôtes (voir la fiche [L'exploitation d'une table d'hôtes](#)).

Vous êtes créateur ou chef d'entreprise, pour plus de détails, contactez *inforeg*, service d'information réglementaire aux entreprises au 08 92 705 100 (0,337 €/min), du lundi au jeudi de 9 h à 17 h 30, et le vendredi de 9 à 13 h.

L'équipe d'*inforeg* vous propose également deux formules d'abonnement vous permettant d'interroger nos juristes par téléphone et/ou courriel tout au long de l'année (renseignements au 01 55 65 80 70).