



FNAIM

Location de courte durée Et Loi HOGUET

*La Loi HOGUET face à
l'émergence de nouveaux
acteurs : focus sur les
activités de conciergerie*

Agir
pour le
logement

Table des matières

- 1. Contexte et enjeux**
- 2. Le champ d'application de la Loi Hoguet**
- 3. Les cartes professionnelles prévues par le Décret HOGUET**
- 4. Distinction entre location (carte T) et gestion (carte G)**
- 5. Carte G et encaissement des loyers**
- 6. Le cas des conciergeries sans carte**
- 7. Plateforme, sous-traitance numérique et "co-hôtes"**
- 8. Sanctions en cas d'exercice d'une activité d'entremise ou de gestion sans carte professionnelle**
- 9. Tableaux synthétiques**
- 10. Enjeux pour le propriétaire, son mandataire et choix du prestataire**
- 11. Conclusion**
- 12. Textes applicables**

1. Contexte et enjeux

L'essor des plateformes de location de courte durée (à l'instar d'Airbnb, Booking, Abritel, etc.) a profondément transformé le marché de la location touristique.

Face à ce développement, un grand nombre d'acteurs s'est positionné sur ce marché, notamment les conciergeries, intervenant souvent comme simples « prestataires de services » auprès de propriétaires souhaitant louer leur bien à la nuitée ou à la semaine, sans être soumis aux obligations légales imposées aux professionnels régis par la Loi Hoguet.

Cependant, cette activité, dès lors qu'elle implique une intermédiation et/ou négociation portant sur les biens d'autrui, entre dans le champ d'application de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite Loi Hoguet, et de son Décret d'application du 20 juillet 1972.

La Loi du 2 janvier 1970 est une loi d'ordre public à laquelle il est impossible de déroger. Les professionnels qui y sont soumis doivent en respecter les dispositions à peine de nullité de leurs actes, voire de sanctions pénales.

Cette situation a conduit à une distorsion de concurrence manifeste entre les opérateurs soumis à un cadre réglementaire strict (carte professionnelle, garantie financière, assurance RCP) et ceux évoluant en dehors de ce champ, tout en entretenant une confusion préjudiciable pour le consommateur, qui ne distingue plus clairement les garanties offertes par les différents intervenants.

L'article L. 324-2-1 du code du tourisme tel qu'il résulte de la Loi « Le Meur » du 19 novembre 2024, fait peser différentes obligations sur les acteurs et intermédiaires de la location touristique.

Il apparaît dès lors nécessaire de rappeler le cadre juridique applicable aux activités d'intermédiation et de gestion locative, en particulier lorsqu'elles s'exercent sous couvert de services de conciergerie, afin de sécuriser les pratiques et de rétablir l'équilibre concurrentiel entre les acteurs du secteur.

Ce rappel est d'autant plus nécessaire que la confusion entre prestations matérielles (accueil, ménage, remise de clés...) et actes juridiques d'intermédiation ou de gestion (publication d'annonces, encaissement des loyers, signature de baux...) est aujourd'hui source d'insécurité juridique et de concurrence déloyale entre acteurs.

2. Le champ d'application de la Loi Hoguet

Art 1^{er} de la Loi HOGUET :

La Loi HOGUET s'applique aux personnes physiques ou morales qui, de manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, à des opérations portant sur les biens d'autrui, relatives notamment à :

- l'achat, la vente, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis (art. 1-1^o) ;
- la gestion immobilière (art. 1-6^o).

La location ou sous-location saisonnière relève donc pleinement du champ d'application de la Loi Hoguet.

3. Les cartes professionnelles prévues par le Décret HOGUET

Type de carte	Mention sur la carte professionnelle	Activités autorisées	Références légales
Carte T	"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"	Location ou sous-location saisonnière ou non (hors gestion) : mise en relation, négociation, signature du bail pour le compte du propriétaire...	Art. 1-1 ^o Loi Hoguet
Carte G	"Gestion immobilière"	Gestion locative complète incluant la location du bien : signature du bail, encaissement des loyers, paiement des charges, suivi des travaux...	Art. 1-6 ^o Loi Hoguet et Art. 64 du Décret
Carte T + G	Cumule les deux mentions	Location ou sous-location saisonnière ou non et/ou gestion locative	Art. 1 Loi Hoguet et 64 du Décret
Sans carte (conciergerie)		Prestations uniquement matérielles : accueil, remise de clés, ménage, linge	Hors champ Loi Hoguet

4. Distinction entre location (carte T) et gestion (carte G)

- Carte « **Transaction** » (Article 1-1^o Loi Hoguet)

Le titulaire de cette carte agit comme intermédiaire entre un propriétaire et un locataire.

Exemples d'actes autorisés : rédaction et diffusion d'annonces, sélection des candidats locataires, signature du bail pour le compte du propriétaire.

La carte Transaction n'autorise pas la perception, même occasionnelle, de loyers, charges ou dépôt de garantie (art. 54 du Décret du 20 juillet 1972).

- Carte « **Gestion Immobilière** » (Article 1-6^o Loi Hoguet et article 64 Décret du 20 juillet 1972)

La gestion locative couvre tous les actes nécessaires à l'administration du bien : encaissement des loyers, gestion des travaux et de l'entretien du bien, paiement des charges, etc.

L'article 1-1 de la Loi précise que l'activité de location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, est considérée comme une activité de gestion immobilière lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion locative.

Dans ce cas, le professionnel titulaire de la carte G n'a pas besoin de la mention T pour rechercher et louer à un locataire un bien qu'il a en gestion.

Importance du terme **accessoire** : lorsque la mise en location n'est pas accessoire à un mandat de gestion, elle relève de l'activité d'entremise (carte T).

5. Carte G et encaissement des loyers

L'encaissement des loyers est une condition suffisante, **mais non exclusive**, pour exiger la détention de la carte G. Même sans encaissement des loyers, la carte G peut être nécessaire si des actes de gestion, tels que notamment les relations avec les prestataires, le suivi des travaux ou la gestion des sinistres sont réalisés....

Seuls les titulaires d'une carte « Gestion immobilière » ou « Syndic » peuvent recevoir ou détenir des fonds dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui : loyers, charges, dépôts de garantie etc. (article 64 du Décret Hoguet).

6. Le cas des conciergeries sans carte

Les conciergeries dites « sans carte » se positionnent souvent comme de simples prestataires de services : accueil, ménage, « check-in/out », linge, assistance aux voyageurs, petits dépannages.

Ces activités ne relèvent pas de la Loi Hoguet dès lors qu'elles ne comportent aucun acte d'intermédiation ou de gestion.

En revanche, dès qu'une conciergerie réalise notamment une ou plusieurs des missions suivantes :

- fixation ou ajustement des loyers via une plateforme ou non ;
- publication ou gestion des annonces sur tous supports (y compris sur les réseaux sociaux) ;
- sélection des candidats locataires (gestion, approbation ou refus des demandes) ;
- signature des contrats de location et /ou gestion des dépôts de garantie /cautions /taxe de séjour

Alors, la conciergerie exerce une activité **d'intermédiation et/ou de gestion** au sens de la Loi Hoguet et doit détenir une carte professionnelle.

Selon les tâches réellement exercées, une conciergerie peut donc :

- ne pas avoir besoin de carte
- avoir besoin de la carte T (Transaction)
- ou de la carte G (Gestion immobilière)
- ou d'une carte portant les mentions T et G.

Il convient de vérifier, au cas par cas, si les conciergeries ne proposent pas d'autres services susceptibles d'être considérés comme « un engagement direct et déterminant » ou « une contribution significative » qui relèveraient de la transaction ou de la gestion immobilière au sens de la Loi Hoguet.

A titre d'exemple, si une conciergerie propose aux utilisateurs de conclure les locations directement avec elle, soit en agissant aux noms et pour le compte des propriétaires, alors la qualification de transaction immobilière au sens de la Loi Hoguet pourra être retenue.

En cas de contentieux, les juges apprécient *in concreto*, en fonction des circonstances de chaque espèce soumise, si l'activité relève ou non de la Loi Hoguet (voir notamment : [Tribunal judiciaire de Tours, 28 janvier 2025, RG n° 24/00458](#)).

7. Plateforme, sous-traitance numérique et “co-hôtes”

L'évolution des technologies (plateformes, « yield management », channel manager, paiement fractionné) ne devrait pas modifier les obligations ci-avant développées : le critère à retenir devrait être la **participation déterminante à une opération portant sur les biens d'autrui**.

Le statut de « co-hôte » voire « d'hôte » sur Airbnb (ou équivalents sur d'autres plateformes) ne devrait pas constituer une exception : s'il intervient pour le compte d'autrui en effectuant la gestion des loyers, la rédaction et diffusion d'annonces ou de coordination des réservations, le co-hôte agit comme intermédiaire et devrait être soumis à la Loi Hoguet.

RAPPEL : La Cour de justice de l'Union Européenne (CJUE) considère toutefois que la France ne peut exiger de la plateforme internet de locations de courtes durées, Airbnb, qu'elle dispose d'une carte professionnelle, faute d'avoir notifié cette exigence issue de la loi Hoguet à la Commission conformément à la directive sur le commerce électronique (CJUE, grande ch., 19 déc. 2019, aff. C-390/18, Airbnb Ireland).

8. Sanctions en cas d'exercice d'une activité d'entremise ou de gestion sans carte professionnelle

L'exercice d'une activité régie par la Loi Hoguet **sans carte professionnelle** expose son auteur à des sanctions **civiles** et **pénales** (articles 9 à 12, 14 et 18 de la Loi) :

- Le fait de se **livrer ou prêter son concours**, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1er de la Loi Hoguet **sans être titulaire de la carte** est puni de **six mois d'emprisonnement** et de **7 500 euros** d'amende (article 14 Loi Hoguet) ;
- le **fait de recevoir ou de détenir**, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion d'opérations visées à l'article 1er, des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques **sans détenir la carte professionnelle** est puni de **deux ans d'emprisonnement** et de **30 000 euros** d'amende (article 16 de la loi Hoguet).

9. Tableaux synthétiques

Opérations préalables à la mise en location de courte durée

Opérations préalables à la mise en location de courte durée	Conciergerie sans carte	carte Transaction	carte Gestion	Références légales
Signature d'un contrat de prestation de service	✓	✓	✓	Hors champ Loi Hoguet
Signature d'un mandat de location (*)	✗	✓	✓(*)	Art. 1, 1 ^o et 1-1 Loi Hoguet
Signature d'un mandat de gestion	✗	✗	✓	Art. 1, 6 ^o Loi Hoguet
Déclarations administratives de mise en location (en mairie) (**)	✗	✗	✓	Art. L. 324-1-1 du Code du tourisme
Photos	✓	✓	✓	Hors champ Loi Hoguet
Rédaction et publication d'une annonce sur tout support incluant un lien vers les coordonnées de l'intermédiaire (téléphone, mails, MP sur les réseaux sociaux).	✗	✓	✓	Art. 1 ^{er} et art. 1-1. Loi Hoguet
Validation des demandes de réservation sur plateformes en ligne	✗	✓	✓	Art. 1 ^{er} et art. 1-1. Loi Hoguet
Signature du contrat de location saisonnière	✗	✓	✓	Art. L. 324-2 du code du tourisme
Détermination des prix et des modalités de reversement entre propriétaire et prestataire (***)	✗	✗	✓	Art. 1 ^{er} et art. 1-1. Loi Hoguet
Traitement des demandes des prospects	✗	✓	✓	Art. 1 ^{er} et art. 1-1. Loi Hoguet
Encaissement des acomptes ou arrhes et/ou simple détention d'un règlement (chèque non encaissé)	✗	✗	✓	Art. L 214-1 code de la consommation Art. 54 et 64 Décret Hoguet
Option Assurance annulation séjour (Orias en complément)	✗	✗	✓	Article L511-1 et suivants code des assurances

(*) **seulement** avec un mandat de gestion car la carte G permet l'acte de location à titre accessoire.

(**) À compter du 20 mai 2026 au plus tard, cette déclaration devra être effectuée par le **propriétaire** (Loi LE MEUR).

(***) Notion de « hôte » et « co-hôte »

Encaissement et détention d'un règlement

Il ressort de la lecture combinée des **articles 54 et 64 du Décret Hoguet** que :

- ✓ La carte « Transactions » n'autorise pas son titulaire à recevoir, même occasionnellement, les sommes visées à l'article 64 (loyers, charges, dépôts de garantie, etc.).
- ✓ Seul le titulaire de la carte « Gestion immobilière » (carte G) ou « Syndic » (carte S) peut recevoir ou détenir ces sommes.
- ✓ Un dépôt de garantie ou un loyer, même sous la forme d'un chèque non encaissé, est juridiquement une somme dont la perception est la conséquence de l'administration d'un bien appartenant à autrui. Le simple fait de détenir ce chèque pour le compte du propriétaire nous semble être assimilé à la « réception de fonds » au sens du décret Hoguet, induisant l'obligation de souscrire une garantie financière.
- ✓ Dès lors, un agent immobilier uniquement titulaire de la carte T ne peut pas :
 - encaisser de loyer ou dépôt de garantie,
 - ni même recevoir, ni détenir un chèque non encaissé représentant le règlement (loyer, acompte, solde, dépôt de garantie) pour le compte d'un propriétaire bailleur.
- ✓ Si le titulaire de la seule carte T est habilité à s'entremettre dans un acte de location (mandat de location ou de recherche de bien à louer), sans carte G et donc sans mandat de gestion, il ne peut percevoir aucune somme d'argent au nom et pour le compte du bailleur, quand bien même pour sa carte T, il disposerait d'une garantie financière qui ne couvre que les acomptes perçus sur les actes de vente.

Opérations concomitantes à l'entrée dans les lieux du locataire

Opérations concomitantes à l'entrée dans les lieux du locataire	Conciergerie sans carte	carte Transaction	carte Gestion	Références légales
Remise des clés	✓	✓	✓	Hors champ Loi Hoguet
Encaissement des loyers (soldes)	✗	✗	✓	Art. 54 et 64 Décret Hoguet
Encaissement de la taxe de séjour	✗	✗	✓	Article L2333-33 du CGCT
Encaissement du dépôt de garantie	✗	✗	✓	Art. 54 et 64 Décret Hoguet
Réception, détention d'un règlement ou moyen de paiement pour le compte du propriétaire bailleur (ex: chèque non encaissé)	✗	✗	✓	Art. 54 et 64 Décret Hoguet
Etablissement d'un état des lieux d'entrée	✓(*)	✓	✓	Hors champ Loi Hoguet
Accueil du locataire avec remise des informations pratiques et touristiques relatives au séjour	✓	✓	✓	Hors champ Loi Hoguet
Fourniture du linge, ménage	✓	✓	✓	Hors champ Loi Hoguet

(*) Dans la pratique, les conciergeries ne procèdent pas à des états des lieux mais à de simples « check-in ».

Missions autorisées pendant le séjour du locataire

Missions autorisées pendant le séjour du locataire	Conciergerie sans carte	carte Transaction	carte Gestion	Références légales
Réalisation de menus travaux et dépannage	✓	✓	✓	Hors champ Loi Hoguet
Ordre de mission avec intervention d'un tiers	✗	✗	✓	Art. 1-6° Loi Hoguet
Gestion des dégâts des eaux et autres sinistres : devis, constat, assurance	✗	✗	✓	Art. 1-6° Loi Hoguet
Retenues sur dépôt de garantie et restitution en fin de bail	✗	✗	✓	Art. 54 et 64 Décret Hoguet
Déclaration et reversement de la taxe de séjour	✗	✗	✓	Article L2333-34 du CGCT
Etat des lieux de sortie avec régularisation du dépôt de garantie	✗(*)	✗	✓	Art. 1, 6° Loi Hoguet

(*) Dans la pratique, les conciergeries font de simples « check-out ».

Si une conciergerie effectue elle-même des **prestations purement matérielles** (ménage, linge, remise de clés), il ne s'agit pas d'actes soumis à la Loi Hoguet, donc aucune carte n'est requise.

En revanche, si la conciergerie fait réaliser ou commande des prestations pour le compte du propriétaire (ex. : faire établir un devis par des prestataires pour le compte du bailleur, réaliser des dépannages, gérer un sinistre), elle agit pour le compte d'autrui et doit alors disposer d'une carte G.

Le fait de procéder à la remise des clés aux locataires, à l'établissement des états des lieux et à des menus travaux, sans percevoir de somme pour le compte du bailleur, ne relève pas des dispositions de la Loi Hoguet.

La conciergerie **ne peut pas accomplir des actes d'intermédiation** (recherche de locataires et conclusions de contrats, engagements numériques) **ni d'actes de gestion** (encaissement/détention de fonds : loyer, solde de loyer, dépôt de garantie...).

En revanche, elle peut procéder à l'accueil des locataires, établir les états des lieux et réaliser de menus travaux (dépannage...)

10. Enjeux pour le propriétaire, son mandataire et choix du prestataire

Les tableaux ci-avant mettent en lumière que le choix du prestataire constitue une décision stratégique pour le propriétaire.

La loi dite « Le Meur » du 19 novembre 2024 a d'ailleurs renforcé les obligations de ce dernier, en introduisant de nouvelles contraintes administratives et fiscales :

- déclaration obligatoire de tout meublé de tourisme via un téléservice national unique d'ici mai 2026 ;
- abaissement des abattements fiscaux applicables aux revenus issus de la location meublée de courte durée ;
- montant de l'amende civile pour non-respect de la procédure de changement d'usage porté de 50.000 à 100.000 € maximum par local irrégulièrement transformé (article L 651-2 alinéa 1 modifié du CCH), y compris désormais à l'encontre de « toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, à l'exception de la mise à disposition d'une plateforme numérique » (Article L. 651-2-1 du CCH nouveau).

Ainsi, la signature d'un mandat avec un professionnel titulaire d'une carte T ou G permet de sécuriser juridiquement l'activité tout en préservant les intérêts du propriétaire. Ce professionnel, qui dispose de toutes les garanties obligatoires liées à son activité, saura conseiller au mieux le propriétaire bailleur pour rentabiliser son bien, par sa parfaite connaissance du marché et de l'environnement juridique et technique de la location saisonnière.

Une conciergerie / un prestataire de services dépourvu(e) de carte peut être adossé(e) à une agence immobilière disposant d'une carte G, dans le cadre d'un contrat de sous-traitance logistique limité aux prestations matérielles (ménage, accueil, maintenance), garantissant ainsi une conformité juridique et une transparence dans la relation contractuelle.

11. Conclusion

La loi Hoguet est une loi de police d'ordre public, il est donc interdit d'y déroger contractuellement : ses dispositions, ainsi que celles du décret du 20 juillet 1972 pris pour son application, ont été établies dans un objectif de protection du public et doivent, à ce titre, être interprétées strictement.

Dès lors que l'activité considérée entre dans son champ d'application, son exercice est soumis au respect d'obligations impératives, dont la méconnaissance expose le professionnel à des sanctions civiles et / ou pénales, selon les cas.

Les structures de type « conciergerie » qui accomplissent des actes d'entremise, de négociation et/ou de gestion immobilière sont donc tenues de se conformer à la Loi Hoguet, en régularisant leur situation auprès de la CCI territorialement compétente afin d'obtenir la carte professionnelle appropriée.

12. TEXTES APPLICABLES

Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite LOI HOGUET

Article 1 (Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)) :

« Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou **prêtent leur concours, même à titre accessoire**, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° L'achat, la vente, la recherche, l'échange, **la location ou sous-location, saisonnière ou non**, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
(...)
6° **La gestion immobilière** ; »

Article 1-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 24 (V)

« Pour l'application de la présente loi :

1° **Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière la location ou la sous-location, saisonnière ou non**, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis **lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion** ;

2° Est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la présente loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

Lorsque ces locations font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par un décret en Conseil d'Etat. »

Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, pris pour l'application de la Loi HOGUET

Article 1

La carte professionnelle délivrée aux personnes établies sur le territoire national qui exercent une ou plusieurs des activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée porte la ou les mentions suivantes :

1° " Transactions sur immeubles et fonds de commerce ", en cas d'exercice des activités mentionnées aux 1° à 5° et 8° de l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 ;

2° " Gestion immobilière ", en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 6° du même article ;

3° " Syndic de copropriété ", en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 9° du même article ;

4° " Marchand de listes ", en cas d'exercice de l'activité mentionnée au 7° du même article.

La mention " Marchand de listes " est exclusive des précédentes. Si le titulaire de la carte portant cette mention exerce les autres activités mentionnées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970, il doit être détenteur d'une autre carte portant la ou les mentions correspondantes.

Lorsque le titulaire d'une carte entend se livrer ou prêter son concours, à titre accessoire, aux opérations mentionnées à l'article L. 211-1 du code du tourisme, cette carte porte en outre la mention " Prestations touristiques ".

La carte délivrée aux personnes non établies sur le territoire national, qui ne relèvent pas de la section III du chapitre II, porte la mention supplémentaire " Prestations de services ".

La carte délivrée aux personnes ayant déposé la déclaration sur l'honneur mentionnée au 6° de l'article 3 porte en outre, pour l'activité concernée par la déclaration sur l'honneur, la mention : " Non-détention de fonds " ainsi que, le cas échéant, la mention : " Absence de garantie financière ".

Ces cartes sont conformes à un modèle établi par arrêté du ministre chargé de l'économie.

Article 54

La carte professionnelle portant la mention "transactions sur immeubles et fonds de commerce" **n'autorise pas son titulaire à recevoir à ce titre, même occasionnellement, des versements ou remises énumérés à l'article 64 ci-après, à l'occasion de la location ou de la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis**, ni des redevances de location-gérance d'un fonds de commerce.

Article 64

Le titulaire de la carte professionnelle portant la mention " **Gestion immobilière** " ou " Syndic de copropriété " **peut recevoir des sommes représentant des loyers, charges**, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, et, plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui.

A moins que le titulaire de la carte professionnelle portant la mention " Gestion immobilière " représente la personne morale qu'il administre, notamment un syndicat de copropriétaires, une société ou une association, il doit détenir un mandat écrit qui précise l'étendue de ses pouvoirs et qui l'autorise expressément à recevoir des biens, sommes ou valeurs, à l'occasion de la gestion dont il est chargé.

Code du Tourisme

Article L324-2-1

Version en vigueur depuis le 21 mai 2025

Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 4 (V)

Modifié par LOI n°2024-449 du 21 mai 2024 - art. 43

I.- Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de tourisme soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration, obtenu en application du III de l'article L. 324-1-1 du présent code. Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration.

II.- Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui le demande a accès, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en

location, aux données d'activité définies par décret en Conseil d'Etat, notamment celles de nature à lui permettre de contrôler le respect des obligations prévues au même article L. 324-1-1 ou pouvant être utiles à la conduite d'une politique publique de tourisme et de logement. Ces données sont mises à la disposition de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale par l'organisme public unique chargé de recueillir ces données, qui lui sont transmises de manière électronique, sous un format standardisé, par les personnes mentionnées au I du présent article. La commune peut demander un décompte individualisé pour les meublés de tourisme situés sur tout ou partie de son territoire et est informée par l'organisme public unique lorsqu'un meublé déclaré comme résidence principale du loueur a été loué plus de cent vingt jours ou plus du nombre maximal de jours fixé conformément au deuxième alinéa du IV de l'article L. 324-1-1 au cours d'une même année civile. Les données gérées par l'organisme public unique sont agrégées et rendues accessibles pour une durée maximale et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Dans ces mêmes communes, la personne mentionnée audit I n'offre plus à la location un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur lorsqu'elle a connaissance, notamment lorsqu'elle met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer la connaissance ou le contrôle des données stockées, que ce meublé a été loué, par son intermédiaire, plus de cent vingt jours ou plus du nombre maximal de jours fixé conformément au deuxième alinéa du IV de l'article L. 324-1-1 au cours d'une même année civile. Elle remplit ses obligations sur la base de la déclaration sur l'honneur mentionnée au même I. Le dispositif de retrait des offres peut être mutualisé par plusieurs personnes mentionnées au même I. Le cas échéant, ce dispositif mutualisé est certifié chaque année avant le 31 décembre par un tiers indépendant.

Un décret en Conseil d'Etat désigne l'organisme public unique mentionné au premier alinéa du présent II et détermine la nature des données mentionnées au même premier alinéa, leur durée de conservation, les délais de réponse ainsi que la fréquence et les modalités techniques de leur transmission en fonction des caractéristiques des communes, de leurs besoins pour effectuer les contrôles de la réglementation prévue au présent chapitre et de la capacité des personnes mentionnées au I à satisfaire à leur obligation de transmission de données à ce même organisme unique.

III.-Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du I est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € par meublé de tourisme objet du manquement.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du premier alinéa du II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par meublé de tourisme objet du manquement.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du deuxième alinéa du même II est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.

IV.-Les agents assermentés du service municipal ou départemental du logement mentionnés aux articles L. 621-4 et L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation sont habilités à rechercher et à constater tout manquement aux articles L. 324-1-1 et L. 324-2 du présent code ainsi qu'au présent article sur le territoire relevant du service municipal ou départemental du logement. A cette fin, ils sont habilités à se faire présenter toute déclaration par les personnes mentionnées au II de l'article L. 324-1-1 et au I du présent article.
