



U M I H

UNION DES MÉTIERS ET
DES INDUSTRIES DE L'HÔTELLERIE

Service juridique, des affaires réglementaires et européennes

Circulaire juridique XX.15
26/05/2015

Résidences de tourisme : modification des conditions de classement

Parution au Journal Officiel du 18 mars 2015 :

- *du décret 2015-298 du 16 mars 2015 modifiant les conditions de classement des résidences de tourisme*
- *et de l'arrêté du 16 mars 2015 modifiant l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme*

Suivez-nous sur www.umih.fr



Pour le classement d'une résidence dans la catégorie « Résidence de tourisme », il est prévu que :

- Pour être classée « Résidence de tourisme » une résidence doit avoir une capacité d'accueil minimale de 100 lits (personnes susceptibles d'être accueillies).
- Lorsque l'établissement concerné est placé sous le régime de la copropriété ou sous le statut des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, **il doit être constitué d'au moins 70 % de locaux d'habitation meublés en application de l'article D. 321-2 du code du tourisme.**

Le classement d'un établissement dans la catégorie des résidences de tourisme n'était donc possible que si celui-ci est constitué d'au moins 70 % de locaux d'habitation meublés dès lors qu'il était placé sous le statut de copropriété ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

Le décret n°2015-298 du 16 mars 2015 (annexe 1) est venu compléter l'article D.321-2 du code du tourisme en ajoutant :

« A titre dérogatoire, l'obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés est fixée à 55 % pour :

- *les résidences de tourisme exploitées depuis plus de neuf ans, dont le classement est arrivé à échéance à la date d'entrée en vigueur du décret n° 2015-298 du 16 mars 2015 modifiant les conditions de classement des résidences de tourisme ;*
- *les établissements non classés répondant aux caractéristiques fixées à l'article D. 321-1, exploités depuis plus de neuf ans. »*

Cette dérogation est destinée à faciliter le renouvellement du classement des résidences de tourisme.

Il est donc désormais prévu, **à titre dérogatoire, un abaissement de ce seuil à 55 % :**

- **pour les résidences de tourisme exploitées depuis plus de neuf ans et dont le classement est arrivé à échéance** à la date d'entrée en vigueur du décret du 16 mars 2015 ;
- ainsi que **pour les établissements non classés répondant aux caractéristiques fixées à l'article D. 321-1 du code du tourisme (cité ci-après) et exploités depuis plus de neuf ans.**

Article D321-1 du code du tourisme : « *La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. »*

Ce seuil s'applique sans préjudice des règles de copropriété issues de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : en particulier, la modification du règlement de

copropriété induite par ce nouveau seuil de 55 % devra être adoptée à la majorité des deux tiers des membres du syndicat de copropriétaires, conformément au b de l'article 26 de la loi.

L'arrêté du 16 mars 2015 (annexe 2) vient lui modifier l'annexe I de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme en rappelant, au titre des pré-requis au classement. L'arrêté **complète le point « B » en y incluant les conditions fixées à l'article D.321-2 du code du tourisme**, tel que modifié par le décret.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} avril 2015.

Les autres dispositions relatives au classement n'ont pas été modifiées, aussi notre circulaire juridique 39.10 relative au classement des résidences de tourisme reste applicable.