

La check-list *conformité 2026.*

Location courte durée : la conciergerie et chaque logement

Romain Monier
80+ logements opérés depuis 2018, de Marseille à la Corse

smarhostacademy.fr
Offert, à garder et à imprimer

La check-list *conformité 2026.*

Un contrôle arrive rarement le jour où ton dossier est prêt. Cette liste te fait vérifier, pièce en main, ce que la loi demande à ta conciergerie, puis ce qu'elle demande à chaque logement que tu gères. Chaque point renvoie à sa source officielle.

Une case se coche quand tu as la pièce en main, pas quand tu crois l'avoir.

Règles relevées le 02/10/2026 sur les sources officielles citées. Une commune peut voter une règle demain : sur le logement, ta mairie a le dernier mot.

1. Ta conciergerie

12 POINTS • UNE FOIS

Ce que tu vérifies pour toi-même, une fois, puis à chaque renouvellement.

Le fil rouge : la loi Hoguet, qui encadre quiconque intervient dans la location du bien d'un autre.

LA CARTE ET LE MANDAT

- ☐ Écris ce que tu fais pour tes propriétaires, et tranche avec ton avocat si ton activité entre dans la loi Hoguet : elle vise la location saisonnière du bien d'autrui, même exercée à titre accessoire.

Source : [loi n° 70-9, art. 1 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806892) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806892)

- ☐ Si elle y entre : ta carte professionnelle, délivrée par la CCI, est à ton nom et valide à ce jour.

Exercer sans carte : 6 mois de prison et 7 500 € d'amende (art. 14).

Source : [loi n° 70-9, art. 3 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977265) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977265) · [art. 14 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000512228) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000512228)

- ☐ Note la date d'échéance de ta carte : elle vaut 3 ans, et son renouvellement se demande avant, avec la preuve des 14 heures par an (ou 42 heures sur 3 ans) de mise à niveau exigées.

Source : [CCI Nice Côte d'Azur, carte professionnelle](https://www.cote-azur.cci.fr/agent-immobilier-carte-professionnelle/) (https://www.cote-azur.cci.fr/agent-immobilier-carte-professionnelle/)

- ☐ Chaque propriétaire a signé un écrit qui fixe ta mission et ta rémunération : pour un titulaire de la carte, la loi l'impose.

Source : [loi n° 70-9, art. 6 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000512228) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000512228)

L'ARGENT DES AUTRES

- ☐ Liste chaque somme qui passe par ton compte pour un logement qui n'est pas à toi. Sans carte ni garantie, tu n'en reçois aucune.

Recevoir ou détenir des fonds hors des conditions de la loi : 2 ans de prison et 30 000 € d'amende.

Source : [loi n° 70-9, art. 16 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006902377) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006902377)

- ☐ Avec la carte, si tu détiens des fonds pour tes clients : ta garantie financière est en place. Sinon, ta carte porte la mention de non-détention de fonds.

Source : [loi n° 70-9, art. 3 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977265) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977265) · [CCI Nice Côte d'Azur](https://www.cote-azur.cci.fr/agent-immobilier-carte-professionnelle/) (https://www.cote-azur.cci.fr/agent-immobilier-carte-professionnelle/)

- ☐ Avec la carte : ton assurance responsabilité civile professionnelle est à jour, attestation en main.

Source : [loi n° 70-9, art. 3 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977265) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977265)

- ☐ Avec la carte, pour chaque somme reçue : un reçu remis, et les registres tenus comme le décret le prévoit.

Source : [loi n° 70-9, art. 5 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000512228) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000512228>)

LA TAXE DE SÉJOUR

- ☐ Pour chaque canal, sache qui collecte : la plateforme quand elle encaisse pour un loueur non professionnel ; sinon le propriétaire, ou l'intermédiaire qui reçoit le loyer, toi compris sur une réservation directe.

Source : [CGCT, art. L2333-33 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036364942) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036364942)

- ☐ Ce que tu collectes toi-même, tu le reverses à la commune aux dates fixées par sa délibération : relève-les sur le site de chaque commune.

Source : [CGCT, art. L2333-34 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041470679) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041470679)

LES FACTURES

- ☐ Ta conciergerie sait recevoir des factures électroniques par une plateforme agréée : c'est obligatoire pour toutes les entreprises depuis le 01/09/2026. Les PME et micro-entreprises émettront les leurs à partir du 01/09/2027.

Source : [entreprendre.service-public.gouv.fr, facturation électronique](https://entreprendre.service-public.gouv.fr/facturation_electronique) (<https://entreprendre.service-public.gouv.fr/actualites/A18953>)

- ☐ Chaque facture à un propriétaire porte ses mentions obligatoires : numéro unique et chronologique, dates, ton SIREN, le détail de chaque prestation, les montants HT et TTC, les conditions de paiement.

Source : [entreprendre.service-public.gouv.fr, mentions obligatoires d'une facture](https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F31808) (<https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F31808>)

2. Chaque logement

13 POINTS • PAR LOGEMENT

Ce que tu vérifies pour chaque logement de propriétaire, à son entrée puis une fois par an. La déclaration et l'autorisation engagent le propriétaire ; toi, tu ne publies rien tant qu'il manque une pièce.

Une check-list par logement : imprime cette page pour chacun, ou entre deux logements.

L'USAGE ET LA DÉCLARATION

- ☐ Demande à la mairie si la commune soumet le meublé de tourisme à une autorisation de changement d'usage. Une résidence principale en est dispensée.

À Marseille, hors résidence principale : autorisation exigée dès le 1er logement, accordée seulement avec compensation.

Source : [CCH, art. L631-7](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050623479) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050623479) · [art. L631-7-1 A \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050623467) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050623467) · [marseille.fr](https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/changements-d-usage) (<https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/changements-d-usage>)

- ☐ Le logement est déclaré à la mairie, par le cerfa 14004 ou le service en ligne de la commune, et tu as son numéro de déclaration là où la commune l'exige.

Source : [service-public.gouv.fr, louer sa résidence secondaire en meublé de tourisme](https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2043) (<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2043>)

- ☐ Surveille l'ouverture du téléservice national, annoncée au 4e trimestre 2026 : chaque numéro existant sera à renouveler dans un délai de plusieurs mois.

Source : [entreprises.gouv.fr](https://www.entreprises.gouv.fr) (DGE), [API Meublés](https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/lapi-meubles-guichet-unique-de-centralisation) (<https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/lapi-meubles-guichet-unique-de-centralisation>)

- ☐ Avant de publier l'annonce, tu as obtenu du loueur une déclaration sur l'honneur de ses obligations, avec son numéro de déclaration.

Défaut de déclaration : jusqu'à 10 000 € d'amende civile ; fausse déclaration : jusqu'à 20 000 €.

Source : [code du tourisme, art. L324-1-1 et L324-2-1 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/code/s/section_lc/LEGITEXT000006074073/LEGISCTA000006158462/) (https://www.legifrance.gouv.fr/code/s/section_lc/LEGITEXT000006074073/LEGISCTA000006158462/)

- ☐ Le numéro de déclaration figure dans chaque annonce, sur chaque plateforme, avec la mention particulier ou professionnel.

Source : [code du tourisme, art. L324-2 et L324-2-1 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/s/section_lc/LEGITEXT000006074073/LEGISCTA000006158462/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/s/section_lc/LEGITEXT000006074073/LEGISCTA000006158462/)

- ☐ Résidence principale du loueur : 120 nuits par an au plus, ou le plafond plus bas voté par la commune, jusqu'à 90. Tiens le compte des nuits, tous canaux confondus.

Dépassement : jusqu'à 15 000 € d'amende civile. À Marseille, le plafond est de 90 jours.

Source : [code du tourisme, art. L324-1-1 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074073/LEGISCTA000006158462/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074073/LEGISCTA000006158462/) · [marseille.fr](https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/changements-d-usage) (<https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/changements-d-usage>)

LE BÂTIMENT

- ☐ Si le logement demande une autorisation de changement d'usage : un DPE classé de A à E, puis de A à D à partir du 01/01/2034.

Source : [CCH, art. L631-10 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050623427) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050623427) · [service-public.gouv.fr](https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2043) (<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2043>)

- ☐ En copropriété, lis le règlement : il ne doit pas interdire le meublé de tourisme. Hors résidence principale, l'assemblée générale peut voter cette interdiction quand le règlement exclut toute activité commerciale : lis chaque ordre du jour.

Source : [loi n° 65-557, art. 26 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000050623612) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000050623612)

- ☐ Le syndic a été prévenu de la déclaration du logement en meublé de tourisme, par le copropriétaire.

Source : [loi n° 65-557, art. 9-2 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050618105) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050618105)

- ☐ Un détecteur de fumée marqué CE, norme NF EN 14604, est posé et fonctionne : en location saisonnière, le propriétaire l'installe et l'entretient.

Source : [service-public.gouv.fr, détecteur de fumée](https://www.service-public.gouv.fr/detecteur-de-fumee) (<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F19950>)

- ☐ Piscine enterrée non close : barrière, alarme, couverture ou abri, en place avant l'arrivée du voyageur, l'alarme activée.

Source : [service-public.gouv.fr, sécurité des piscines](https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1722) (<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1722>) · [CCH, art. L134-10 \(Légifrance\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041566140) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041566140)

LES VOYAGEURS ET LES DONNÉES

- ☐ Chaque voyageur de nationalité étrangère remplit une fiche individuelle de police.

Source : [service-public.gouv.fr, louer en meublé de tourisme](https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2043) (<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2043>)

- ☐ L'adresse, le type et la capacité de chaque annonce collent à la déclaration : depuis mai 2026, le règlement européen fait transmettre chaque mois par les plateformes les nuits louées et le nombre de voyageurs.

Source : [règlement \(UE\) 2024/1028 \(EUR-Lex\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:32024R1028) (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:32024R1028>) · [entreprises.gouv.fr \(DGE\)](https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/lapi-meubles-guichet-unique-de-centralisation) (<https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/s-informer-sur-la-reglementation/lapi-meubles-guichet-unique-de-centralisation>)

CHEZ MOI

Le prix, *signé par le propriétaire.*

La loi Hoguet regarde aussi qui fixe les prix. Dans le Système, le propriétaire signe lui-même ses prix chaque mois : l'indice de la fixation des tarifs est fermé, et la preuve est horodatée. Les autres indices, la diffusion des annonces, le calendrier, l'acceptation des réservations, l'encaissement des fonds, s'examinent avec ton conseil.

80+ LOGEMENTS OPÉRÉS DEPUIS 2018 · DE MARSEILLE À LA CORSE

Romain Monier — opérateur de conciergerie à Marseille depuis 2018. Règles relevées le 02/10/2026 sur les sources officielles citées. Cette check-list ne remplace pas l'avis d'un avocat

ou de ta mairie.

SOURCES, RELEVÉES LE 02/10/2026

- Légifrance : loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, art. 1, 3, 5, 6, 14 et 16 · code du tourisme, art. L324-1-1, L324-2 et L324-2-1 (version en vigueur depuis le 20/05/2026) · code de la construction et de l'habitation, art. L631-7, L631-7-1 A, L631-10 et L134-10 · loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 9-2 et 26 · CGCT, art. L2333-33 et L2333-34.
- service-public.gouv.fr : « Mettre en location sa résidence secondaire (en faire un meublé de tourisme) » (F2043) · « Détecteur de fumée » (F19950) · « Sécurité des piscines » (F1722).
entreprendre.service-public.gouv.fr : facturation électronique (A18953) · mentions obligatoires d'une facture (F31808).
- entreprises.gouv.fr (DGE) : « L'API Meublés, guichet unique de centralisation », page mise à jour le 23/07/2026.
- Ville de Marseille : « Changements d'usage ». CCI Nice Côte d'Azur : « Carte professionnelle d'agent immobilier ». EUR-Lex : règlement (UE) 2024/1028 du 11 avril 2024.

Les gestes « tranche avec ton avocat », « tiens le compte des nuits » et « lis chaque ordre du jour » sont des conseils d'exploitation, pas des textes.

Et si on regardait *ta conciergerie* ensemble ?

Une checklist règle le geste qu'on oublie. Elle ne règle pas celui qu'on refait chaque jour à la main : le téléphone qui sonne pour rien, le prix validé sans y penser, la relance du ménage.

Si tu gères 10 logements ou plus, on en parle 20 minutes au téléphone. C'est gratuit, et tu repars avec ce que je changerais chez toi.

Réserver mon audit de 20 minutes →

Une question ? hello@smarthostacademy.fr · smarthostacademy.fr/cadeaux