



Comment créer un meublé de tourisme

SOMMAIRE

I. DEFINITION

II. LA REGLEMENTATION

II.1. LES DECLARATIONS D'ACTIVITE OBLIGATOIRES

- II.1.1. Déclaration en mairie
- II.1.2. Déclaration auprès des Greffes des Tribunaux de Commerce
- II.1.3. Déclaration auprès du CFE

II.2. LES REGLES COMMERCIALES

- II.2.1. Le contrat de location
- II.2.2. Etat descriptif de la location
- II.2.3. Acompte et arrhes
- II.2.4. Facturation
- II.2.5. Panneaux publicitaires et de signalétique
- II.2.6. Déclaration d'accueil d'étrangers

II.3. SECURITE

II.4. MODE D'ALIMENTATION EN EAU

II.5. PISCINES ET JACUZZIS

- II.2.7. Sécurité

II.4.1. Règles sanitaires

1. Surveillance sanitaire par l'exploitant
2. Contrôle sanitaire exercé par l'ARS
3. Qualité de l'air ambiant

II.6. RESEAU D'EAU CHAUDE SANITAIRE

III. STATUTS ET TAXES

III.1. STATUT FISCAL

- III.1.1. Le régime forfaitaire appelé « micro-BIC »
- III.1.2. Le bénéfice réel
- III.1.3. Le régime du loueur en meublé professionnel

III.2. STATUTS JURIDIQUES

III.3. TAXES APPLICABLES

- III.2.1. La TVA
- III.2.2. La taxe de séjour
- III.2.3. La Contribution Economique Territoriale (CET) : CFE et CVAE
- III.2.4. La taxe d'habitation
- III.2.5. La taxe foncière
- III.2.6. La Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs (CRL)
- III.2.7. La Contribution Sociale Généralisée (CSG) et cotisation au Régime Social des Indépendants (RSI)
- III.2.8. Contribution à l'Audiovisuel Public (ex redevance télé)
- III.2.9. Redevance à la SACEM

IV. ASSURANCES ET RESPONSABILITE

V. CLASSEMENT, LABELS ET MARQUES

V.1. LE CLASSEMENT EN ETOILES

VI.1.1. Description

VI.1.2. La procédure de classement

V.2. LES LABELS ET MARQUES

VI.2.1. Les labels de confort général

VI.2.2. Les labels et marques thématiques

VI. PROMOTION ET COMMERCIALISATION

VI.1. ETUDIER LE MARCHE

VI.2. CIBLER SA CLIENTELE

VI.3. LES MOYENS DE PROMOTION

VI.4. TARIFICATION

VII. TEXTES APPLICABLES AUX LOCATIONS

I. DEFINITION

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (Article D 324-1 du code du tourisme).

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ;
- la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit comporter au minimum :

- des meubles,
- une literie,
- une gazinière ou plaques chauffantes,
- un réfrigérateur,
- des ustensiles de cuisine....

L'appellation gîte est souvent employée pour définir un ou plusieurs meublés indépendants.

II. LA REGLEMENTATION

Si vous êtes propriétaire et que vous souhaitez louer votre logement en meublé de tourisme, vous devez au préalable vérifier que le règlement de copropriété ne l'interdit pas.

Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles à usage d'habitation exclusivement bourgeoise où toute activité professionnelle est interdite.

Si vous êtes locataire et que vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur.

II.1. LES DECLARATIONS D'ACTIVITE OBLIGATOIRES

II.1.1. Déclaration en mairie

Tout meublé de tourisme en activité doit être déclaré en mairie.

Exception : Si le logement est votre résidence principale c'est-à-dire que vous l'occupez plus de 8 mois par an, vous n'avez pas à déclarer votre logement. Vous pouvez donc, par exemple, louer librement votre logement 1 à 2 mois pendant les vacances.

Le document à remplir est [le Cerfa n°14004*02](#). Le propriétaire doit pouvoir justifier de sa déclaration en mairie grâce au récépissé qu'il conserve. Tout changement concernant le meublé doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

La liste des meublés de tourisme est consultable en mairie, à l'office de tourisme et à l'Agence de Développement Touristique des Ardennes.

A noter : Toute personne qui omet de déclarer son logement en mairie alors qu'elle en a l'obligation, peut être punie d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

II.1.2. Déclaration auprès des Greffes des Tribunaux de Commerce

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2013, les loueurs de meublés **non professionnels** doivent déclarer leur activité auprès des **Greffes des Tribunaux de Commerce** (cette démarche était précédemment effectuée auprès du Centre de Formalité des Impôts). Le formulaire de déclaration est le [POicerfa 11921*03](#).

Adresse :

Grefe du Tribunal de Commerce de SEDAN
1 RUE DE LA COMEDIE BP 40037
08202 SEDAN CEDEX

II.1.3. Déclaration auprès du CFE

Les loueurs de meublés **professionnels** doivent se déclarer auprès du **CFE de leur Chambre de Commerce et d'Industrie** (ou Chambre d'Agriculture, en cas d'activité juridiquement agricole).

II.2. LES REGLES COMMERCIALES

Les conditions de location sont soumises à des dispositions particulières.

Les équipements doivent être adaptés à la capacité d'accueil.

Selon la réglementation européenne, le meublé de tourisme (dans son entier) doit pouvoir être loué à la nuit. Si le loueur pratique la location uniquement de nuitées groupées (à partir de 2), ses moyens de promotion devront le mentionner.

II.2.1. Le contrat de location

Un contrat de location en 2 exemplaires doit être signé : un exemplaire doit être conservé par le loueur et un autre par le locataire.

Le contrat de location doit obligatoirement mentionner :

- Les informations concernant les parties :
 - l'adresse du logement,
 - le nom du propriétaire (celui du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire),
 - le nom du locataire,
 - la date de prise d'effet et la durée de la location.

- Les informations concernant le logement :
 - la catégorie de classement (si le meublé est classé),
 - la superficie habitable,
 - la description de l'agencement intérieur,
 - un inventaire du mobilier,

Important : En cas de litige, un contrat papier peut vous être demandé.

À noter :

- Lorsque vous adhérez à un label, un contrat type vous est généralement fourni.
- Le contrat peut mentionner le nombre maximum d'occupants autorisé.

Vous pouvez louer votre meublé :

- par l'intermédiaire d'une agence immobilière
- par l'intermédiaire d'un site de réservation en ligne,
- de particulier à particulier.

II.2.2. Etat descriptif de la location

Vous devez transmettre avec le contrat un état descriptif de la location. L'état descriptif est une description détaillée du logement et de ses équipements. La location que vous louez doit correspondre à l'état descriptif que vous avez envoyé.

II.2.3. Acompte et arrhes

Ne pas confondre acompte et arrhes. Il est très important de **mentionner dans le contrat** lequel des deux vous appliquez. Si vous ne le mentionnez pas, les sommes versées à l'avance seront considérées comme des arrhes.

L'acompte donne lieu à une réservation ferme. Il s'agit du premier versement en règlement de la location. Si le vacancier annule, il est dans l'obligation de régler la totalité du séjour et le propriétaire peut lui demander des dommages et intérêts. Si le propriétaire annule, il doit rembourser le vacancier et doit payer des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

A l'inverse, **les arrhes** ne donnent pas lieu à une réservation ferme. Cependant, en cas d'annulation du vacancier, le propriétaire peut conserver les sommes versées. Si c'est le propriétaire qui annule, le vacancier peut lui demander de lui rembourser le double des arrhes versées. ⁸

II.2.4. Facturation

- **Délivrance d'une note**

Même si le loueur n'est pas un professionnel, une note doit être établie lorsque le prix de la prestation est supérieur ou égal à 25 euros (T.V.A. comprise). Celle-ci est établie en double exemplaire : une pour le client, une pour le propriétaire. Le cas échéant, une facture sera délivrée en sus. Ces notes doivent être classées par ordre chronologique et conservées pendant 2 ans. Nous préconisons un délai de conservation de dix ans, similaire à celui des factures, si les notes sont des pièces justifiant le détail des recettes.

Pour les prestations de service dont le prix est inférieur à 25 euros (T.V.A. comprise), la délivrance d'une note est facultative, mais celle-ci doit être remise au client s'il le demande.

La note doit obligatoirement mentionner :

- La date de rédaction de la note
 - Le nom (la raison sociale, le cas échéant) et l'adresse du propriétaire
 - La catégorie de classement officiel et son numéro, le cas échéant
 - La durée de la location
 - Le nom du client, sauf opposition de celui-ci
 - La date et le lieu d'exécution de la prestation
 - Le décompte détaillé (quantité, prix) de chaque prestation et produit fourni ou vendu. Ce décompte est facultatif lorsque la prestation de service a donné lieu, préalablement à son exécution, à l'établissement d'un devis descriptif et détaillé, accepté par le client et conforme aux services fournis.
 - La somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises.
- **Factures**

La législation impose la délivrance d'une facture pour les prestations réalisées entre professionnels ou redevables de la TVA. Dans ce cas, il faut ajouter aux mentions obligatoires

(identiques à la note) : le numéro de facture, les modalités de paiement, et les mentions relatives à la TVA.

Les achats effectués pour les besoins de votre activité doivent donner lieu à la délivrance d'une facture à conserver pendant 10 ans.

II.2.5. Panneaux publicitaires et de signalétique

Depuis le 13 juillet 2015, les pré-enseignes sont interdites hors agglomération sauf dans les aéroports, les gares, et à proximité des centres commerciaux si un règlement local de publicité l'y autorise. Une pré-enseigne correspond à toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un local ou terrain, où s'exerce une activité. Elle est soumise aux dispositions qui régissent la publicité, celle-ci étant en principe interdite hors agglomération et dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants, sauf dérogations. Pour cela, il convient de se renseigner en Mairie ou en Préfecture sur la possibilité et les conditions d'affichage d'une enseigne publicitaire.

Certaines communes peuvent installer des panneaux de signalétiques. Renseignez-vous en Mairie.

II.2.6. Déclaration d'accueil d'étrangers

En application du décret 2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- Le nom et les prénoms
- La date et le lieu de naissance
- La nationalité
- Le domicile habituel de l'étranger
- Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger
- 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.

II.3. SECURITE

Les locations recevant moins de 16 personnes doivent respecter la réglementation en vigueur (notamment installation de détecteurs de fumée obligatoire). Elles sont rattachées aux règles applicables aux bâtiments d'habitation, comme pour tous les particuliers (arrêté du 23/12/1996).

En revanche, les structures de plus de 15 personnes sont soumises à la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Elles doivent être conformes aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées et de sécurité et de lutte contre les incendies des ERP.

Lors de la construction d'une maison individuelle dédiée à la location touristique, des règles d'accessibilité doivent être respectées. Se renseigner auprès du maître d'ouvrage et à la mairie lors du dépôt du permis de construire.

II.4. MODE D'ALIMENTATION EN EAU

L'eau utilisée avant traitement doit être celle du réseau public de distribution d'eau potable (article D. 1332-4 du code de la santé publique).

L'utilisation d'une autre eau est soumise à autorisation préfectorale, sur proposition du Directeur général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) après avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST). L'eau doit être filtrée, désinfectée et désinfectante et doit faire l'objet d'une reprise en continu en surface pour au moins 50 % du débit de recyclage (articles D. 1332-4 et D. 1332-5 du code de la santé publique).

II.5. PISCINES ET JACUZZIS

Selon les dispositions de l'article D.1332-1 du Code de la Santé Publique (CSP), une piscine est « un établissement ou une partie d'établissement qui comporte un ou plusieurs bassins artificiels utilisés pour les activités de bain ou de natation ».

Les spas sont donc considérés comme des piscines et les piscines privées à usage collectif sont concernées par la réglementation.

Une piscine ou un jacuzzi doivent être déclarés en mairie du lieu d'implantation au plus tard deux mois avant la date prévue pour l'ouverture.

Cette déclaration est adressée en trois exemplaires. Le maire délivre un récépissé de réception ; il transmet, dans le délai d'une semaine après réception, deux exemplaires au préfet.

Elle doit être accompagnée d'un dossier justificatif portant sur le respect des normes de sécurité et d'hygiène.

II.5.1. Sécurité

Art. L. 128-1. – A compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

A compter de cette date, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu.

Vous devez installer au moins 1 des 4 équipements suivants (sauf piscine hors sol ou à l'intérieur d'un bâtiment) : barrière de protection verrouillée, couverture de sécurité, abri, alarme de détection.

Les piscines privatives à usage collectif doivent par ailleurs respecter des exigences de sécurité particulières, notamment :

- Les sols ou les murs (bassin compris) ne doivent pas être dangereux, par exemple glissants ou abrasifs.

- Des affichages doivent informer les utilisateurs sur les précautions d'emploi de tout matériel mis à disposition.
- Les profondeurs minimales et maximales de chaque bassin doivent être affichées et lisibles depuis les plages et les bassins.
- Le fond d'un bassin doit toujours être visible, sinon il doit être immédiatement évacué.
- Les écumeurs de surface et les bouches de reprise des eaux doivent être en nombre suffisant et conçus de manière à ne pas aspirer tout ou partie du corps des utilisateurs. Les bouches de reprise des eaux doivent être munies de grilles et ne pas pouvoir être ouvertes par les usagers.
- Toute installation hydraulique (bouches de reprise des eaux, goulottes, générateurs de vagues artificielles) doit être pourvue d'un dispositif d'arrêt d'urgence du type « coup de poing », facilement accessible et visible.
- Les toboggans aquatiques, plongeoirs, machines à vagues, bassins à remous et courants d'eau artificiels font également l'objet de prescriptions de sécurité spécifiques

II.5.2. Règles sanitaires

⇒ 1. Surveillance sanitaire par l'exploitant.

L'exploitant est tenu de surveiller la qualité de l'eau du bassin (article L. 1332-8 du code de la santé publique et article 11 de l'arrêté du 7 avril 1981 modifié fixant les dispositions techniques applicables aux piscines) en procédant notamment :

- Au contrôle au moins deux fois par jour de la concentration en désinfectant de l'eau du bassin,
- Du pH, de la transparence et de la température de l'eau. En outre, le taux de chlore stabilisé, le cas échéant, doit être supérieur à 2 mg/L. En l'absence de stabilisant, le taux de chlore libre actif doit être compris entre 0,4 et 1,4 mg/L.
- A la mise à jour quotidienne du carnet sanitaire avec mention des résultats de ces contrôles, du nombre de baigneurs, des apports d'eau neuve effectués et visa du responsable des installations.

L'exploitant veille à la mise en oeuvre rigoureuse de cette auto-surveillance mais se doit également de conserver une forte vigilance vis-à-vis de la bonne gestion des équipements, même si les résultats d'analyses sont satisfaisants.

L'exploitant est tenu de se soumettre au contrôle sanitaire et de respecter les règles et limites de qualité réglementaires (articles L. 1332-8 et D. 1332-12 du code de la santé publique).

⇒ 2. Contrôle sanitaire exercé par l'ARS

Les piscines qui ne sont pas réservées à un usage personnel et familial doivent faire l'objet d'un contrôle sanitaire conformément à la réglementation prévue par le code de la santé publique.

Ce contrôle mensuel, assuré par l'Agence Régionale de Santé (ARS), permet de constater ponctuellement la qualité des eaux des bassins mais également de vérifier l'hygiène générale de l'établissement (état des installations, propreté des sols et des équipements). Il permet également d'évaluer la qualité de la surveillance sanitaire qui incombe à l'exploitant. Il ne peut en aucun cas se substituer aux obligations de l'exploitant en matière de suivi sanitaire de l'installation. Les

résultats des analyses et les conclusions sanitaires doivent être affichés de manière visible pour les clients (Article D. 1332-1 et suivants du code de la santé publique).

Le cadre réglementaire impose une obligation de moyens et de résultats en matière de sécurité sanitaire des installations.

Le gestionnaire doit respecter les principes suivants :

- Règles techniques de conception et de fonctionnement de l'établissement ;
- Surveillance quotidienne de la qualité de l'eau en complément du contrôle sanitaire mis en œuvre par les Agences Régionales de Santé ;
- Utilisation de produits, procédés de traitement de l'eau agréés par le ministère chargé de la santé. En 2017, seul le chlore est agréé ;
- Respect des règles d'hygiène relatives notamment au nombre de sanitaires et de douches, aux pédiluves et au règlement intérieur de la piscine ;
- Information du public (règlement intérieur, règles d'hygiène et résultats du contrôle sanitaire).

⇒ 3. Qualité de l'air ambiant

La qualité de l'air des piscines n'est pas encadrée par le Code de la Santé Publique et le contrôle systématique n'en est pas prescrit.

Selon l'article 64-1 du Règlement Sanitaire Départemental, du point de vue de la ventilation, une piscine est classée comme un local « à pollution non spécifique ». Les seules dispositions réglementaires concernent un apport minimal d'air neuf, par baigneur et par spectateur, et une teneur limite en dioxyde de carbone.

La ventilation des locaux doit être assurée par ventilation mécanique ou naturelle permettant d'obtenir des débits d'air neuf demandés.

II.6. RESEAU D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Afin de réduire le nombre de légionellose en France, l'arrêté du 1er février 2010 prescrit une surveillance des installations d'eau chaude sanitaire dans les établissements recevant du public possédant des points d'usage à risque (douches, douchettes, bains à remous ou à jets, etc.).

Les hôtels, résidences de tourisme et les campings sont donc concernés par les nouvelles dispositions introduites par l'arrêté du 1er février 2010 qui prévoient notamment une surveillance des installations sous la responsabilité directe du responsable qui doit mettre en place un suivi de la température de l'eau chaude et de la présence de légionelles dans l'eau du réseau d'eau chaude sanitaire (ECS). ¹⁴

III. STATUTS ET TAXES

III.1. STATUT FISCAL

Il existe trois régimes d'impositions pour la location de meublés :

- Le régime forfaitaire appelé « micro-BIC »
- Le régime au réel
- Le régime pour les loueurs professionnels

III.1.1. Le régime forfaitaire appelé « micro-BIC »

C'est un régime d'imposition simplifié : il suffit de reporter ses revenus sur sa feuille de déclaration d'impôts. En contrepartie le propriétaire ne peut rien déduire (déficit, prêt, achat de meubles...), c'est ce qu'on appelle le **régime du micro-BIC**.

C'est le régime adopté par la plupart des propriétaires. Il n'y a aucune formalité et il n'est pas nécessaire de se faire inscrire au registre du commerce.

Ne peuvent y prétendre :

- Les loueurs qui se placent sous le régime de la réduction d'impôt au titre des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration réalisés dans les meublés de tourisme (article 199 decies F-5 du code général des impôts (CGI)).
- Les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI (EURL, SARL de famille,...) ainsi que les entreprises ne bénéficiant pas de la franchise de base de TVA.

Conditions :

Les recettes tirées de votre activité ne doivent pas dépasser 32 900 € HT.

Vous pouvez l'adopter quelle que soit votre profession ou vos autres sources de revenus, il n'y a aucune incompatibilité, sauf si vous exercez une profession proche de celle de l'hôtellerie auquel cas les recettes des meublés peuvent être considérées comme des recettes annexes à votre commerce. Il n'y a pas d'obligations comptables autres que la **tenue d'un registre récapitulatif par année présentant le détail des achats ainsi que d'un livre journal présentant chronologiquement le détail des recettes professionnelles, appuyé des factures et de toutes autres pièces justificatives**.

Avantage :

En classant votre meublé de tourisme en étoiles, vous pouvez bénéficier d'un abattement fiscal de 71 %. Le plafond peut alors atteindre 82 800 € HT.

Déclarer ses revenus : **Reporter les revenus bruts** tirés de ses locations meublées directement sur sa feuille de déclaration de revenus 2042C Cerfa n°11222*17 à la rubrique « **bénéfices industriels et commerciaux** » (BIC).

III.1.2. Le bénéfice réel

Le régime réel permet au propriétaire de déduire les déficits et les frais engagés pour la location. Peu de propriétaires optent pour ce régime qui ne se conçoit que pour ceux qui ont des déficits ou des charges à déduire, car il suppose la tenue d'une comptabilité plus rigoureuse. Ce régime se place à mi-chemin entre le micro-BIC et celui du loueur en meublé professionnel. Si vous avez des charges à déduire, deux questions se poseront : savoir quelles sont toutes les charges déductibles, et connaître l'avantage de faire inscrire votre (ou vos) immeubles à l'actif d'un bilan.

Conditions :

- Si vos recettes annuelles dépassent les seuils du régime "micro-BIC", le régime de bénéfice réel s'applique automatiquement.
- Vous pouvez aussi choisir volontairement ce régime. L'option doit être exercée avant le 1er février de la 1re année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier. L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Avantage :

Les déficits des loueurs en meublés non professionnels sont imputables sur les bénéfices de même nature (revenus de locations meublées non professionnelles) sur les dix années suivantes.

Déclarer ses revenus :

Vous devez remplir le formulaire n°2042 C cerfa n°11222*17, et l'adresser au centre des finances publiques dont vous dépendez, et le formulaire n°2031 cerfa n°11085*17, et l'adresser au service des impôts des entreprises du lieu de situation du meublé.

III.1.3. Le régime du loueur en meublé professionnel

Ce régime peut être intéressant pour les propriétaires qui n'ont pas de profession afin de leur assurer une couverture sociale et même un salaire déductibles des revenus.

Il faudra s'affilier aux organismes sociaux et s'inscrire au registre du commerce et des sociétés. Si vous êtes gérant non salarié d'une société, les affiliations ne sont pas toutes obligatoires. Si vous restez en nom propre ou que vous êtes gérant salarié d'une SARL de famille, il faudra rajouter les prélèvements sur les salaires.

Conditions :

- Un membre du foyer au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur en meublé professionnel ;
- Les recettes annuelles (total des loyers courus taxes comprises) retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 euros ;
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal dans la catégorie des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux (autre que ceux tirés de la location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux ainsi que les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

Avantages :

- Déduction de tous les frais y compris la CSG taxes foncières, intérêts d'emprunts, travaux, assurances, taxes professionnelles...
- Possibilité d'imputer un éventuel déficit sur le revenu global.
- Allègement de son patrimoine eu égard à l'ISF (sous certaines conditions)
- Bénéficiaire du régime favorable de l'imposition des plus-values en cas de vente.

Déclarer ses revenus :

Les revenus de location meublée professionnelle doivent être déclarés sous l'un des régimes suivants, en fonction de la structure juridique choisie par l'entrepreneur :

- impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)
- impôt sur les sociétés (IS),
- micro-entreprise si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 82 800 €

Comme il s'agit d'une activité professionnelle soumise au régime réel d'imposition (sauf pour la micro-entreprise), les charges peuvent être déduites du résultat fiscal (c'est-à-dire du loyer perçu) pour leur montant réel :

- frais d'établissement (frais de notaire, de constitution de société, par exemple)
- frais d'entretien et de réparation,
- impôts locaux,
- frais de gestion et d'assurances,
- intérêts d'emprunt,
- amortissement du mobilier et des améliorations (sur une durée allant de 5 à 10 ans, soit un taux compris entre 10 % et 20 % par an).

Par ailleurs, le professionnel peut pratiquer l'amortissement des locaux. Le prix d'achat immobilier ne constitue pas une charge déductible, mais peut être amorti en fonction la durée réelle de détention. Si celle-ci est estimée à 50 ans, 2 % du prix du bien peut être déduit pendant cette période chaque année.

Les loueurs en meublé professionnels doivent souscrire la même déclaration complémentaire concernant les professions non salariées (cerfa N°11222*17) et remplir le cadre REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS figurant à la page 2.

La déclaration par internet conduit à cocher la case correspondant à la ligne REVENUS ET PLUS-VALUES DES PROFESSIONS NON SALARIÉES à la page d'écran faisant apparaître l'ensemble des revenus susceptibles d'être déclarés.

III.2. STATUTS JURIDIQUES

Nous vous conseillons de prendre contact avec le Service Entreprendre en France de la CCI afin de trouver la structure juridique la plus adaptée à votre projet.

III.3. TAXES APPLICABLES

Selon votre situation, différentes taxes peuvent être applicables :

- La TVA
- La taxe de séjour
- La contribution économique territoriale (CET) : CFE et CVAE
- La taxe d'habitation
- La taxe foncière
- La contribution sur les revenus locatifs (CRL)
- La Contribution Sociale Généralisée (CSG) et les autres cotisations sociales
- La contribution à l'audiovisuel public
- Redevance à la SACEM

III.2.1. La TVA

Les loueurs de meublés particuliers sont en principe exonérés de TVA. Leurs factures doivent porter la mention « TVA non applicable selon art. 293B du CGI ». En contrepartie de l'absence de déclaration, la TVA ne peut être déduite sur les achats réalisés pour les besoins de leur activité. Il y a toutefois un assujettissement à la TVA (10%) lorsqu'au moins trois des prestations suivantes sont fournies :

- le petit déjeuner
- le nettoyage régulier des locaux
- la fourniture de linge de maison
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

III.2.2. La taxe de séjour

L'Intercommunalité ou la commune impose ou non une taxe de séjour et détermine son montant par personne et par nuitée. Le montant varie en fonction de votre niveau de classement (en étoiles).

Il vous appartient de la collecter auprès de vos clients et de la reverser à votre intercommunalité.

La taxe de séjour est demandée aux personnes de plus de 18 ans, par personne et par nuit. Les personnes en situation de handicap, les personnes réglant avec des chèques vacances et les familles nombreuses ne sont plus exonérées.

Pour tout renseignement sur le fonctionnement et la tarification, contactez le chargé de mission tourisme de votre communauté de communes.

Les personnes exonérées de la taxe de séjour sont :

- les personnes âgées de moins de 18 ans,
- les personnes titulaires d'un contrat de travail saisonnier, employées dans la commune,
- les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire,
- les personnes qui occupent des locaux gérés par des associations dont le loyer est inférieur à un montant que le conseil municipal détermine.

Remarque : Depuis le 1er janvier 2018, le Conseil Départemental a mis en place une taxe de séjour additionnelle départementale à la taxe de séjour territoriale, au taux de 10% et qui sera reversée en totalité à l'ADT des Ardennes.

III.2.3. La Contribution Economique Territoriale (CET) : CFE et CVAE

Depuis le 1er janvier 2010, la taxe professionnelle est supprimée et remplacée par la contribution économique territoriale. La CET est composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

La CFE est due par les entreprises ou les personnes qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée, quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition. Les activités de location de meublés de tourisme sont donc concernées par la CFE, à l'exception des locations meublées qui constituent l'habitation personnelle du propriétaire (qui payent eux la taxe d'habitation).

Le taux de la CFE est déterminé par délibération de la commune ou de l'EPCI sur le territoire duquel le redevable dispose de biens imposables.

Une exonération temporaire est prévue pour les micros exerçant une nouvelle activité commerciale, artisanale ou libérale en micro-entreprise et sous le régime micro-social, au titre de l'année de création.

La CVAE est due par les entreprises, ou personnes exerçant une activité professionnelle non salariée, qui réalisent plus de 500 000 € de chiffre d'affaires hors taxe, quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition.

Cependant, toutes les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152 500 € doivent effectuer la déclaration de valeur ajoutée et des effectifs salariés qui sert à en déterminer la base d'imposition, même si elles ne sont pas redevables de la CVAE.

La CVAE est due par le redevable qui exerce une activité au 1er janvier de l'année d'imposition.

III.2.4. La taxe d'habitation

Les hébergements réservés uniquement à la location en meublé de tourisme ne sont pas redevables de la taxe d'habitation.

Exception : Si l'hébergement constitue l'habitation personnelle du propriétaire (logement principal ou secondaire que le propriétaire garde à disposition en dehors des périodes de location) la taxe d'habitation est applicable.

Il existe des cas d'exonération dans certaines zones de revitalisation rurale. Pour demander une exonération, il faut remplir le document Cerfa n°13567*01 et l'envoyer au centre des finances publiques chaque année au plus tard le 31 décembre afin de bénéficier l'année suivante de l'exonération (la déclaration doit être refaite chaque année).

III.2.5. La taxe foncière

Les meublés de tourisme sont redevables de la taxe foncière, sauf lorsque ceux-ci constituent l'habitation personnelle du loueur. Dans ce cas, le loueur n'est pas redevable de la taxe foncière mais il est redevable de la taxe d'habitation.

Les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale qui sont dotés d'une fiscalité propre, peuvent exonérer, par délibération, les meublés de tourisme classés en étoiles s'ils sont situés dans les zones de revitalisation rurales (article 1383 E bis du Code général des impôts (CGI)). Dans ce cas, il faut adresser au centre des finances publiques du lieu de situation du bien, avant le 1er janvier de chaque année où l'exonération est applicable, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration avec certaines mentions (BOI-IF-TFB-10-50-50-60-20120912, §§400-410) accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.

III.2.6. La Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs (CRL)

Depuis la loi des finances de 2006, les personnes physiques ne sont plus redevables de cette contribution.

La Contribution sur les Revenus Locatifs concerne le plus souvent les SCI et les SARL si elles relèvent de l'IS et n'appliquent pas la TVA.

Il existe des cas d'exonération notamment lorsque l'immeuble a fait l'objet d'importants travaux nécessitant généralement l'obtention d'un permis de construire. Il faut que les travaux concernent plus de la moitié de l'immeuble, ce qui l'assimilera à une construction nouvelle.

Il y a également une exonération si le loyer ne dépasse pas 1 830 euros par an, ou si les locaux d'habitation qui font partie d'une exploitation agricole ou sont annexés à celle-ci.

III.2.7. La CSG et cotisation au RSI

Les propriétaires exerçant des activités de loueur à titre professionnel sont tenus d'acquitter les cotisations sociales sur leurs revenus. La CSG sera applicable et ce même si le propriétaire n'est pas imposable.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi de financement de la Sécurité sociale, soit le 1er janvier 2017, les propriétaires de meublé de tourisme sont tenus de cotiser au RSI lorsque leur chiffre d'affaires dépasse 23.000 € par an. Il est possible d'obtenir une exonération ou un abattement pour les meublés de tourisme **classés** dans les cas suivants :

- **Exonération** : propriétaires pratiquant la location touristique en tant qu'activité «secondaire ».
- **Abattement** : les loueurs exerçant en zone rurale et dépassant le seuil des 23.000 euros peuvent bénéficier d'un abattement de 87 % (au lieu de 71 % dans le dispositif initial) sur l'assiette des cotisations.

III.2.8. Contribution à l'Audiovisuel Public (ex redevance télé)

Les loueurs d'hébergements touristiques doivent s'acquitter de la contribution à l'audiovisuel public dont le montant peut varier en fonction du nombre de postes mis à disposition de la clientèle.

Elle doit être déclarée et acquittée sur votre déclaration de TVA auprès de la Direction générale des finances publiques.

Si vous n'êtes pas assujetti à la TVA, vous devez la déclarer et la payer au moyen d'un formulaire spécial n° 3310 A "Taxes sur la valeur ajoutée et taxes assimilées" à déposer auprès du service des impôts des entreprises dont relève votre établissement principal ou siège social.

III.2.9. Redevance à la SACEM

Les propriétaires de meublés sont visés par la redevance annuelle des droits d'auteur lorsqu'ils mettent à la disposition de leurs clients des moyens de diffusions d'oeuvres cinématographiques ou musicales. Cette redevance doit être versée à la SACEM.

Contact : SACEM - Délégation de Reims – 2 rue des Trois Raisinets
03 69 67 25 90 – dl.reims@sacem.fr

IV. ASSURANCES ET RESPONSABILITE

Il est important de bien s'assurer dans le cadre d'une location de meublé de tourisme, autant pour la responsabilité civile que pour les biens loués. En effet, un propriétaire a une obligation de moyens (obligation de fournir un séjour sans encombre) et de résultat (fourniture de l'hébergement et des éventuelles prestations).

Du côté des locataires, la plupart des assurances habitation comportent une garantie qui couvre leur responsabilité dans le cadre des locations saisonnières. Mais ceci n'est pas forcément le cas pour les touristes étrangers et cela couvre uniquement les dégâts causés par les locataires.

Un propriétaire est responsable des dommages qu'il peut causer au client, qu'ils soient intentionnels ou simplement par négligence.

Renseignez-vous auprès de votre assurance afin de couvrir au mieux votre activité de loueur de meublé en lui indiquant l'ensemble des prestations que vous fournissez.

V. CLASSEMENT, LABELS ET MARQUES

V.1. LE CLASSEMENT EN ETOILES

V.1.1. Description

Les locations de logements meublés affectés à un usage touristique peuvent faire l'objet d'un classement officiel indépendamment ou en complément de l'utilisation d'une marque commerciale.

Le classement en étoiles est **volontaire, payant, à la charge du propriétaire et valable 5 ans**.

Il indique le niveau d'équipement et de confort aux consommateurs grâce à des catégories de classement allant de **1 à 5 étoiles**. Une grille de contrôle permet d'établir le niveau de classement. Elle comprend **112 critères de contrôle** (obligatoires ou optionnels) répartis en trois grands chapitres : « Equipements et aménagements », « Services aux clients », « Accessibilité et développement durable ».

A noter : si le meublé n'est pas conforme à son classement, le locataire peut saisir la DDPP ou DDCSPP pour pratique commerciale trompeuse (article L. 121-1 du Code de la consommation).

Les principaux avantages à être classé :

- Rassurer ses clients sur le niveau d'équipement de son hébergement
- Répondre à la demande actuelle de la clientèle
- Obtenir l'abattement fiscal de 71% pour les loueurs en meublé non professionnels (micro-BIC) réservé aux meublés de tourisme classés en étoiles.
- Pouvoir accepter les chèques vacances
- Etre davantage mis en avant par son office de tourisme et bénéficier de ses outils de promotion ou de réservation en ligne.

V.1.2. La procédure de classement

1. Le propriétaire ou son mandataire commande la visite de contrôle auprès de l'organisme de son choix.
2. L'organisme de contrôle accrédité ou agréé réalise la visite de contrôle en vue du classement. Dans un délai d'un mois suivant la visite, l'organisme remet au propriétaire un rapport de contrôle accompagné d'une proposition de classement.
3. Le classement est prononcé sous 15 jours après la remise du rapport par l'organisme de contrôle en l'absence de contestation du propriétaire. Le propriétaire reçoit une décision de classement.

Le propriétaire ou son mandataire est libre de consulter l'organisme de contrôle de son choix. La liste des organismes accrédités par le COFRAC et agréés pour faire ces visites est consultable sur le site : <https://www.classement.atout-france.fr>

Dans les Ardennes, deux structures sont agréées :

Agence de Développement Touristique des Ardennes – 24 Place Ducale - BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES Cedex – Tél. : 03 24 56 68 70 - debarnot@ardennes.com

Gites de France Ardennes – 21 rue Hachette – 08000 CHARLEVILLE MEZIERES – Tél. : 03 24 56 89 65 – contact@gitardennes.com

V.2. LES LABELS ET MARQUES

Adhérer à un label de qualité permet de mettre en avant le niveau de confort et d'équipements de votre hébergement. C'est un gage de sérieux et de qualité auprès de la clientèle. Le confort

général de la prestation peut être labellisé mais également les services apportées à une clientèle cible, ou encore l'intérêt porté au tourisme durable dans son hébergement.

Les hébergements labellisés sont contrôlés régulièrement selon des grilles de critères spécifiques par des auditeurs référents. Les labels mettent en place des moyens de communication permettant aux adhérents de mettre en avant leurs engagements pour la qualité.

V.2.1. Les labels de confort général

La Fédération des gîtes répertorie ainsi les "**Gîtes ruraux**" en cinq catégories identifiées par des "épisodes" et **Clévacances** par des "clés". Les critères dépendent de leur degré de confort et de qualité selon ces trois thématiques:

- le confort et les équipements,
- l'accueil et les services,
- l'environnement immédiat de l'hébergement.

Les fédérations de ces deux labels ont développé des outils d'accompagnement de leurs adhérents aux niveaux commercialisation, juridique et fiscal ainsi qu'un ensemble de services pour le bon déroulement de leur activité de loueurs de meublés de tourisme ou de chambres d'hôtes.

Des déclinaisons environnement existent tant pour Gites de France que Clévacances et prévoient un cahier des charges spécifique aux mesures de Développement Durable.

Trois labels principaux sont représentés dans les Ardennes :

- **Gîtes de France**, classement de 1 à 5 épis
21 rue Hachette – 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES
Tél. : 03 24 56 89 65 - contact@gitardennes.com
- **Clévacances**, classement de 1 à 5 clés, hébergements insolite
24 Place Ducale 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES,
Tél. : 03 24 56 68 69 - wateau@ardennes.com
- **Bienvenue à la Ferme** : Bienvenue à la ferme est le premier réseau national d'accueil à la ferme. Le label apporte sa marque aux hébergements déjà labellisés Gîtes de France ou Clévacances et situées chez les agriculteurs.
Bienvenue à la ferme, Chambre d'Agriculture, 1 rue Jacquemart Templeux
08013 CHARLEVILLE-MEZIERES Cedex – tél. : 03 24 56 89 40

V.2.2. Les labels et marques thématiques

- **Tourisme et Handicap**

Le label Tourisme et Handicap est attribué aux sites qui présentent un ensemble de critères qui correspondent aux attentes et aux besoins des touristes en situation de handicap. Bien que certains équipements soient tout à fait spécifiques, la plupart d'entre eux garantissent le confort, la sécurité et la tranquillité d'esprit de tous les consommateurs.

Le label distingue 4 familles de handicap : moteur, mental, auditif et visuel. Une structure peut être labellisée pour 2, 3 ou 4 handicaps.

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes – Jérôme DEBARNOT
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX
Tél. : 03 24 56 68 69 - debarnot@ardennes.com

- **Les Ardennes à vélo**

Le label « Les Ardennes à vélo » est un label régional créé par l'Agence de Développement Touristique et le Comité Régional du Tourisme. (Le label « La Champagne à vélo » est attribué, quant à lui, dans les départements de la Marne, de l'Aube et de la Haute-Marne).

Destiné aux hébergeurs et aux loueurs de vélos, ce label est une garantie de qualité de l'accueil et des services proposés aux touristes à vélo, comme par exemple : la mise à disposition d'informations spécifiques à la découverte du territoire à vélo, le stationnement sécurisé des vélos, le prêt de matériel de réparation pour les petites avaries, la possibilité de laver et sécher le linge (pour les hébergeurs) ...

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes –Fanny CORNET
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX
Tél. : 03 24 56 67 75 – cornet@ardennes.com

- **Les Ardennes à moto**

Ce label est un label régional créé par l'Agence de Développement Touristique et le Comité Régional du Tourisme. (Le label « Accueil Motards – La Champagne à moto » est attribué, quant à lui, dans les départements de la Marne, de l'Aube et de la Haute-Marne).

Destiné aux hébergeurs (hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, campings équipés de mobil homes), ce label assure la clientèle motarde de trouver lors de leur séjour : un garage ou parking sécurisé pour les motos, un système de séchage pour les tenues, un kit de matériel pour les premières réparations, des informations touristiques et de services utiles (concessionnaires, points ravitaillement en carburant ...).

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes – Fanny CORNET
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX
Tél. : 03 24 56 67 75 – cornet@ardennes.com

- **Les écolabels**

Les écolabels sont des labels qui récompensent les hébergements touristiques pour leur bonne gestion environnementale et leur sensibilisation à la protection de l'environnement.

L'avantage de ces écolabels est qu'ils sont à la fois un outil de gestion pour les propriétaires d'hébergements touristiques ET un outil de promotion pour les lauréats.

Un outil de promotion de l'établissement, puisque la montée du tourisme durable en fait un instrument de choix pour la sélection du lieu de vacances. Pour cela, l'utilisation de cet outil dans les supports de communication (brochure, site internet, partenariats...) est un plus. Les critères sont évolutifs et concernent les thèmes suivants:

- **La gestion environnementale générale**
- **La gestion des déchets**

- La gestion de l'eau
- La gestion de l'énergie
- Espaces intérieurs et extérieurs
- L'éducation à l'Environnement
- L'aménagement du terrain

La Clef Verte et **l'Ecolabel européen** sont des écolabels reconnus à l'international. Clévacances et Gîtes de France ont des qualifications relatives à l'environnement : **Partir Ecolo** (Clévacances) et **Ecogite** sont des formules intégrées aux labels.

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes – Amélie WATEAU
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX
Tél. : 03 24 56 68 69 - wateau@ardennes.com

VI. PROMOTION ET COMMERCIALISATION

De nombreux porteurs de projets de locations n'ont aucune expérience de la commercialisation de produits touristiques. C'est pourtant la clé de la pérennisation de l'activité.

VI.1. ETUDIER LE MARCHÉ

Une étude plus ou moins approfondie de l'offre touristique du secteur peut faire apparaître un déficit ou une saturation du marché par un certain type de produit.

Pour réaliser cette étude, des chiffres sont disponibles auprès de l'Agence de Développement Touristique, des relais des Gîtes de France, des Offices de Tourisme ou des CCI.

Les chiffres clés en matière de location de meublés sont :

- Le nombre de nuitées par an et par territoire
- Le chiffre d'affaire réalisé
- Les nationalités d'origine des touristes

En fonction des résultats de cette étude, vous pourrez adapter votre produit aux besoins du marché.

Une étude plus poussée de type business-plan sera indispensable à l'obtention de certains financements auprès d'établissements bancaires par exemple.

VI.2. CIBLER SA CLIENTELE

Il n'existe pas un tourisme mais des tourisms en fonction des destinations, des clientèles et des types de produits proposés.

Ces nombreuses formes de tourisme se différencient par la motivation ou le profil de la clientèle. Dans les Ardennes, on peut différencier : tourisme de passage, tourisme d'agrément, tourisme d'affaire, tourisme culturel, sportif, ou social, manifestation familiale, ... Cette clientèle potentielle peut aussi être considérée en termes de pouvoir d'achat, de motivation de séjour, d'origine géographique ou de périodes de disponibilité.

VI.3. LES MOYENS DE PROMOTION

Une fois ce travail réalisé, il faut informer la ou les clientèles ciblées de l'existence de votre activité. L'appartenance à un réseau, l'obtention d'un classement ou d'un label prend ici toute son importance.

Il convient également d'apprécier les sites Internet gratuits ou payants pouvant présenter votre hébergement sous forme d'annonce, et ceux pouvant vous proposer la réservation avec paiement en ligne. Avoir votre propre site Internet est un gage de sérieux auprès de votre clientèle potentielle et peut être intéressant pour personnaliser votre communication. L'e-réputation est également très importante : n'oubliez pas de répondre régulièrement aux clients qui laissent des commentaires sur ces différents sites Internet ainsi que sur les sites participatifs.

La promotion est un élément déterminant et le temps à lui consacrer ne doit pas être négligé. A la fin de chaque année, prévoyez de faire un bilan des actions de promotion que vous avez mis en place et adaptez si nécessaire votre stratégie pour l'année suivante.

VI.4. TARIFICATION

Pour la réussite de votre commercialisation, vous devez réfléchir à votre politique tarifaire. Les tarifs des locations se fixent généralement à la semaine, au week-end et par nuitée.

Une somme forfaitaire incluant toutes les charges peut être facturée en sus.

En conclusion :

Les moyens traditionnels de commercialisation ne représentent qu'un ingrédient mais peuvent être déterminants pour atteindre un seuil de rentabilité et pérenniser votre activité de loueur de meublés saisonniers.

N'oubliez pas que dans une activité commerciale, la meilleure publicité reste le bouche à oreille qui est le reflet de la qualité de votre structure et de vos aptitudes à satisfaire les clients. Un autre outil de votre réussite sera la fidélisation de votre clientèle, alors, soignez votre accueil !

VII. TEXTES APPLICABLES AUX LOCATIONS

➔ *Textes applicables aux locations meublées*

- Code Civil
- Loi du 29 juillet 1998

➔ *Textes applicables aux locations meublées saisonnières*

• **Lois**

- Loi du 29 novembre 1965, article 58 définition, exonération de taxe professionnelle, contrat écrit.
- Loi du 2 janvier 1970, application en cas d'appel à un mandataire.
- Loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, l'art.86 prévoyant l'obligation de déclaration à la mairie des locations touristiques.

• **Décrets**

- Décrets du 14 février 1967 réprimant la production de renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé.
- Décret du 20 juillet 1972. Article 68 du décret : perception des fonds au plus six mois à l'avance, et limité au quart du montant du loyer.
- Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

• **Arrêtés**

- Arrêté du 16 mai 1967 obligation de remettre au preneur un état précisant la description des lieux loués, leur situation dans la localité, les conditions de la location.
- Arrêté du 28 décembre 1976.
- Arrêté du 21 novembre 1989 modifiant l'arrêté du 28 décembre 1976.
- Arrêté du 1er avril 1997.
- Arrêté du 22 juillet 1997 définissant le modèle de panonceaux des meublés.
- Arrêté du 18 décembre 2015 relatif à la publicité des prix des hébergements touristiques marchands

CONTRAT DE LOCATION SAISONNIÈRE MEUBLÉE

Entre les soussignés :

M :
Adresse :
Téléphone :
Loueur/Propriétaire

M :
Adresse :
Téléphone :
Locataire/Preneur

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne à loger au preneur qui accepte les locaux meublés dont la désignation suit :

I. Adresse de la location — Description

Adresse :
Description : Voir état descriptif en annexe.

II. Nombre d'occupants

Adultes : Enfants mineurs :

Ce nombre d'occupant ne pourra pas être dépassé. Tout occupant supplémentaire impliquerait le règlement d'un supplément de 200 euros pour un studio ou un deux pièces et de 400 euros pour un trois pièces et plus.

III. Animaux

Animaux domestiques autorisés : Oui / Non Autorisation à titre exceptionnel : Oui / Non (un seul animal autorisé, faute d'autorisation exceptionnelle le loueur peut demander le règlement d'un supplément de 15 euros pour l'animal, payable à l'arrivée dans les lieux.)

IV. Période de location

Du: à heure(s) Au: à
heure(s)

Si le locataire n'a pas pris possession des lieux 24 heures après la date d'arrivée convenue, le loueur se réserve le droit de relouer la propriété sans indemnités et tout dépôt de garantie lui serait acquis.

S'il ne trouve pas d'autre locataire et si le dépôt de garantie ne couvre qu'une partie du montant de la location, le loueur peut demander le solde du montant de location prévu par le présent contrat.

À la fin de la période de location, si le locataire ne libère pas les lieux, le loueur l'expulsera par un « ordre d'expulsion » écrit exécutable sous 48 heures.

V. Prix

Le prix est de euros. Ceci inclus les charges de chauffage, taxe de séjour, électricité et eau dans la limite de m³.

Modalité de règlement:

- À la réservation :

Un montant de euros est demandé au moment de la réservation. Ce montant est versé à titre d'arrhes.

- À l'arrivée du locataire:

Le montant de euros est payable par travellers chèque en euros ou par chèque certifié.

VI. Dépôt de garantie

À l'arrivée, le locataire s'acquittera d'un dépôt de garantie de euros. (si le locataire est étranger le règlement pourra être effectué en travellers chèque en euro). Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai de à compter de la restitution des clés, déduction faite des objets manquants à l'inventaire ou endommagés.

En cas de perte des clés, un montant de 50 euros sera déduit à titre de dédommagement sur le dépôt de garantie.

VII. Inventaire — État des lieux

Un état des lieux contradictoire et un inventaire seront établis à l'entrée du locataire et feront l'objet d'un pointage en fin de location.

VIII. Conditions générales du contrat

La location n'inclus pas les draps, le linge de toilette et le linge de maison. L'usage de draps est obligatoire sur les lits. La location est meublée, la cuisine équipée et inclus lits équipés comme suit matelas, sommier, couvertures, oreillers et traversins. Aucun service de cuisine ou de ménage n'est inclus.

Le locataire s'engage à faire connaître au loueur tout dommage causé à la location dans les 24 heures. Les objets doivent rester en place dans leurs pièces respectives. Tout dommage ou objet manquant occasionnera une déduction sur le montant du dépôt de garantie.

La location est à l'usage exclusif du locataire et de sa famille. Le locataire est tenu de respecter les règles de vie en usage dans le pays, notamment à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

Les locaux doivent être tenus propres par le locataire. Les éléments du mobilier doivent être tenus en l'état, les plantes et le jardin, s'il est privatif, arrosé et entretenu en l'état.

Le locataire doit s'assurer de la bonne ventilation des locaux pour éviter toute concentration d'humidité et de condensation. Il est interdit de jeter dans les sanitaires tout objet susceptible de boucher ou d'encombrer les canalisations.

Tout dégât occasionné par une faute ou une négligence du locataire lui sera directement facturé. Si la location est située dans une copropriété, le locataire est tenu d'en respecter les règles et les usages. Il est responsable de tout dommage causé par lui, sa famille ou ses invités aux locaux de la copropriété.

En cas de désagréments indépendant de la volonté du propriétaire (grève de service public ou privé, coupures de gaz ou d'électricité...), le locataire ne pourra pas considérer le loueur comme responsable.

IX. Assurance

Le locataire est responsable de tout dommage sur la location occasionné par sa négligence. Il est responsable de tout vol ou perte occasionné par lui, sa famille ou ses invités. Il engage sa responsabilité civile en cas de : vol, cambriolage, accidents envers des tiers. À ce titre, il doit fournir les preuves de son assurance responsabilité civile au loueur à son arrivée.

X. Jurisdiction — Compétence

En cas de plainte ou de litige, le tribunal de sera désigné compétent.

Modalités et clauses particulières :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Fait à en exemplaires, le

Le loueur

Le locataire