

Les obligations du propriétaire de meublé de tourisme

Janvier 2020

Définition du meublé de tourisme

Les meublés de tourisme sont :

- des villas, appartements ou studios meublés,
- à l'usage exclusif de locataires,
- offerts en location à une clientèle de passage,
- qui effectue un court séjour sans y élire domicile.



*(art. L. 324-1 et art D. 324-1s du code du tourisme
+ arrêté du 2/8/2010)*

Le mobilier d'un logement meublé comporte au minimum les éléments suivants :

1° Literie comprenant couette ou couverture ;

2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;

3° Plaques de cuisson ;

4° Four ou four à micro-ondes ;

5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;

6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;

7° Ustensiles de cuisine ;

8° Table et sièges ;

9° Etagères de rangement ;

10° Luminaires ;

11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Les obligations

DECLARATION EN MAIRIE DES MEUBLES DE TOURISME (classés ou non-classés)

(à noter l'exception des meublés qui constituent l'habitation principale du loueur loués au maximum 120 jours par an).



DIRECTION GÉNÉRALE DES ENTREPRISES

FORMULAIRE CERFA 14004*04

La loi vous oblige à remplir ce formulaire et à l'adresser au maire de la commune de l'habitation concernée en application des articles L. 324-1-1 I et D. 324-1-1 du code du tourisme.

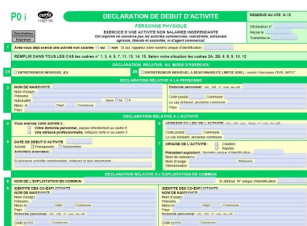
DECLARATION EN MAIRIE DES MEUBLÉS

Le formulaire et à l'adresser au maire de la commune de l'habitation concernée en application des articles L. 324-1-1 I et D. 324-1-1 du code du tourisme.

DECLARATION EN MAIRIE DES MEUBLÉS

DECLARATION D'ACTIVITE AU CENTRE DE FORMALITÉS DES ENTREPRISES

La location de meublé de tourisme (classé ou non-classé) est une activité civile (non professionnelle) et doit être déclarée au Centre de Formalité des Entreprises (CFE) du lieu où se trouve votre hébergement.



FORMULAIRE POI CERFA 11921*05

Greffe du Tribunal de Commerce
de Saint-Brieuc
17 rue Parmentier
BP 2116
22021 Saint-Brieuc Cedex 1

www.infogreffe.fr
Tél. 02 96 33 68 92

Le greffe du Tribunal informe :

▶ INSEE (Répertoire SIRENE) qui attribue des identifiants :

- ⇒ n° SIREN
- ⇒ n° SIRET
- ⇒ code APE (S'il s'agit de l'activité principale exercée)

▶ SIE

Service des Impôts des Entreprises : BIC (Choix du micro-bic ou réel BIC)

Le greffe du Tribunal n'informe pas :

▶ Le registre du Commerce (RC) car il ne s'agit pas d'une activité commerciale mais d'une activité civile.

Les taxes

IMPÔTS LOCAUX

- ⇒ **Taxe d'habitation**
- ⇒ ou **Contribution économique territoriale** = CET (ex-taxe professionnelle) composée de la CFE - Contribution Foncière des Entreprises - et de la CVAE - Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises - (redevable si le chiffre d'affaires est >500 000 €) ?

Résidence principale

ou → Taxe d'habitation

Résidence secondaire

Résidence locative uniquement → CET

(Vous ne l'occupez jamais et vous devez apporter la preuve que vous ne l'utilisez pas à titre personnel)



CONTRIBUTION A L'AUDIOVISUEL PUBLIC (REDEVANCE TÉLÉ)

Les loueurs de meublés redevables de la taxe d'habitation doivent acquitter avec celle-ci la contribution à l'audiovisuel public, soit 139 € (2019).

Une seule redevance est due par foyer fiscal même si plusieurs logements, soumis à la taxe d'habitation, sont équipés.

Les loueurs redevables de la CET appelée aussi CFE (*ex-taxe professionnelle*) doivent acquitter une redevance audiovisuelle par poste soit :

- avec la déclaration de TVA s'ils sont soumis à cet impôt (*imprimé CA 12*)
- avec la déclaration d'un imprimé spécifique s'ils ne sont pas soumis à la TVA (*imprimé 3310 A, ligne 56*) déposé au plus tard le 25/4 auprès du SIE.

(Les personnes disposant de plusieurs postes font l'objet d'un abattement de 30 % à partir du 3e poste.)



LA TAXE DE SÉJOUR

"Elle est exclusivement affectée aux dépenses destinées à favoriser la fréquentation touristique de la commune."

Depuis l'instauration de la taxe de séjour, les collectivités locales ne sont plus seules à financer le tourisme. Les touristes participent à cet effort collectif consenti pour les accueillir au mieux.

La taxe est un outil de financement nécessaire dont les hébergeurs sont le relais.

Les objectifs de la taxe de séjour :

- trouver de nouveaux moyens pour pérenniser les actions en cours et en engager de nouvelles ;
- faire participer les touristes au financement du développement de la promotion touristique ;
- impliquer les professionnels.



Réglementation des meublés de tourisme

Remise d'un état descriptif

Les loueurs de meublés de tourisme (classés ou non), ou leurs mandataires, sont tenus de communiquer sur demande à tout candidat locataire un état descriptif conforme à un modèle réglementaire, dûment complété.

Affichage du classement

Les loueurs de meublés de tourisme classés ou leurs mandataires doivent afficher, de manière visible à l'intérieur du meublé, la décision de classement.



Informations loyales évitant le délit de publicité mensongère

D'une façon générale, les propriétaires doivent être vigilants sur les informations communiquées au sein de l'état descriptif.

La discordance entre la description sur tout support et la réalité peut être sanctionnée comme pratique commerciale trompeuse (art. L.121-2 du code de la consommation).

Contrat de location

Tout contrat de meublés de tourisme saisonnier doit revêtir la forme écrite, contenir l'indication du prix demandé, et être établi en 2 exemplaires.

Le contenu du contrat de location de logement meublé est en principe libre.

Toutefois, ses clauses ne doivent pas être abusives.

CONTRAT DE LOCATION
Ce contrat ne devient officiel que lorsque les deux parties y ont apposé leur signature

Entre les soussignés, il a été convenu ce qui suit :
N° (code postal)
Rue, N° Tél. Propriétaire
R.M. (code postal)
Rue, N° Tél. Locataire saisonnier, qui accepte un meublé situé à (code postal)
Rue, N° dont la désignation et l'équipement sont portés à descriptif ci-joint.

CONDITIONS DE LOCATION

- 1°) Pour la période du au le montant de la location est fixé à la somme de : euros (chiffres et lettres). Ce prix ne comprend pas les charges qui seront facturées en sus, (eau - gaz - électricité - chauffage) soit € Kwh et € / m².
- 2°) La location prend également son fait suivant la formule « Tout compris » pour la période du au le montant de la location est fixé à la somme de : euros (chiffres et lettres).
- 3°) Le propriétaire ne se trouve engagé vis-à-vis du locataire que lorsqu'il a reçu, par retour du courrier, le contrat dûment signé, accompagné des arrhes (25 %).
- 4°) Le locataire qui ne pourra occuper le local à la date prévue devra en informer le propriétaire.
- 5°) En cas d'annulation de location par l'utilisateur (entre 30 et 21 jours avant l'arrivée) les arrhes versés (25% du loyer) restent acquises au propriétaire, sauf si ce dernier trouve un nouveau locataire pour la même période.
- 6°) La location s'engage formellement à verser au propriétaire le solde de la location dans les 3 jours de l'entrée en possession des lieux loués.
- 7°) Le propriétaire, en cas de non-versement du solde de la location, disposera à requeste des lieux et le locataire s'obligeant à aucun remboursement.
- 8°) Tous les animaux domestiques : chiens, chats, oiseaux, ne seront tolérés dans la location sans l'accord du propriétaire.
- 9°) Le preneur devra régler les charges avant son départ des lieux.
- 10°) Il est formellement reconnu par le preneur que cette location est acceptée et conclue pour une occupation maximum des lieux pour adultes et enfants.
- 11°) Au cas où la capacité maximum du meublé serait dépassée, le propriétaire se réserve le droit de modifier ou de résilier le contrat.
- 12°) Un inventaire des lieux devra être établi, notarié et signé par les deux parties à la date de l'entrée en possession et lors du départ du locataire.
- 13°) Toute perte ou délit donnera lieu à une indemnisation.
- 14°) Un dépôt de garantie, destiné à garantir des dommages causés au logement, est demandé par le propriétaire et restitué en fin de séjour et est d'un montant de €.
- 15°) De son côté le propriétaire s'engage à fournir un logement conforme au descriptif et en parfait état de propreté.

Il est recommandé d'établir une convention signée des deux parties qui définit les droits et obligations de chacun, en indiquant notamment :

- les noms et adresses du bailleur et du preneur,
- l'adresse et la consistance du local donné en location,
- la durée de la location avec l'indication du jour et de l'heure de début et de fin de la mise à disposition du logement meublé,
- les conditions d'utilisation des lieux,
- le montant du loyer et des charges locatives,
- le montant de la réservation et les conditions financières d'une annulation,
- le versement d'un dépôt de garantie,
- les conditions d'assurance par le locataire.

La réalisation de la location meublée correspond à l'exécution d'un contrat soumis à un ensemble de conditions qui concernent les aspects suivants :

- la réservation avec le versement d'arrhes ou d'acompte,
- l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie,
- le versement d'un dépôt de garantie,
- le paiement du loyer et des charges,
- les conditions d'occupation des logements,
- la présence d'animaux domestiques,
- l'interdiction éventuelle de fumer.



L'Office de tourisme se tient à votre disposition :

Gaëlle LE MEN
Chargée de la qualification des hébergements
Tél. 02 96 70 80 91
labellisation@saintquayportrieux.com

Cécilia LE GOFF
Directrice
Tél. 02 96 70 80 90
direction@saintquayportrieux.com