

# Les meublés de Tourisme

## **I. DEFINITION :**

→ *Meublés de tourisme:*

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 a pas élu domicile.

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

## **II. LA REGLEMENTATION :**

### **A. Les règles commerciales**

Les conditions de location sont soumises à des dispositions particulières.

Le loueur doit remettre un contrat de location au locataire, rappelant les conditions de celle-ci (durée, prix, charges, mode de paiement).

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

### ***Des garanties pour le locataire !***

#### ***Quelles garanties peut-il exiger ?***

*Un contrat de location en double exemplaire devra lui être envoyé.*

*Chacun d'eux devra être signé par le propriétaire ou gestionnaire et le locataire.*

*Diffusez le. En cas de litige, il sera exigé.*

*Vous devez transmettre en même temps un état descriptif de la location choisie.*

#### ***Ce qu'il faut vérifier en arrivant :***

*La location que vous louez doit correspondre à l'état descriptif que vous avez envoyé.*

*Un certificat justifiant du niveau de confort doit également être apposé en évidence à l'intérieur du logement ; certificat de labellisation et/ou arrêté de classement préfectoral.*

### **B. Les prix**

Pour les meublés, c'est l'établissement d'un contrat descriptif qui tient lieu de mesure publicitaire de prix.

#### ***1. La note***

L'établissement d'une note est obligatoire quelle que soit la somme facturée. Elle doit préciser les mentions suivantes :

- *Date de la rédaction de la note.*
- *Nom et adresse de l'exploitant.*
- *Date et lieu d'exécution.*
- *Nom du client.*

- *Décompte détaillé de chaque prestation.*
- *Prix total à payer.*

La note est établie en double exemplaire. L'original est remis au client, le double conservé par le loueur. Elles doivent être classées par ordre de date de rédaction et conservées pendant 10 ans.

## 2. Factures (activité amateur ou professionnelle)

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

### **C. Signalétique**

La signalétique n'est pas autorisée en dehors des communes au bord des routes (sauf champ contigu avec accord du propriétaire).

Dans les communes, il convient de demander une autorisation à la Mairie où est située la location. En général, seule une pré enseigne (inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée) est autorisée.

### **D. Sécurité**

Les locations recevant moins de 15 personnes et de moins de 6 chambres 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 à partir de 6 chambres et/ou à partir de 15 personnes sont soumis 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.

### **E. La sécurité des piscines**

Depuis le 1er mai 2004, la loi impose aux loueurs de meublés et de chambres d'hôtes d'équiper leurs piscines de dispositifs de sécurité. L'objet de cette mesure est d'empêcher de jeunes enfants de fréquenter le bassin ou ses abords sans la surveillance adulte. La noyade dans les piscines privées est une des premières causes de décès par accident domestique en France. Sans parler de la responsabilité et de la couverture d'assurance du loueur dans un tel cas, les services de l'État vont multiplier les contrôles sur les installations privées pour en vérifier la mise aux normes.

## **III / CLASSEMENT, LABELS ET MARQUES**

### **A. Le classement en meublé de tourisme**

Les locations de logements meublés affectés à un usage touristique peuvent faire l'objet d'une reconnaissance et d'un classement officiel indépendamment ou en complément de l'utilisation d'une marque commerciale. Ce classement n'est aucunement obligatoire. Il constitue un gage de qualité auprès des consommateurs et chaque catégorie de 1 à 5 étoiles correspond en général à une gamme de prix en fonction des prestations.

Ce classement suppose une démarche volontaire du loueur. Elle s'effectue auprès de la préfecture du département où se trouve la location.

Avant il faudra choisir une catégorie (de 1 à 5\*) en fonction des normes de classement de chaque catégorie. Il est possible de consulter les grilles de classement et d'éditer le formulaire officiel du CERFA sur le site <http://www.tourisme.gouv.fr>. Certains offices de tourisme et certains labels imposent ce classement à leurs adhérents.

### **B. Les labels et marques**

Dans un souci de structurer l'offre touristique et de proposer aux consommateurs des produits cohérents en terme de qualité et de tarifs, de nombreux loueurs se sont regroupés sous des enseignes commerciales ou labels.

Les plus connus comme les Gîtes de France ou Clévacances regroupent plusieurs dizaines de milliers d'adhérents, d'autres plus modestes ou très spécialisés, quelques dizaines.

Certains donnent droit à des aides à la création. Ils ont en général leur propre gamme de produits et de classement (en épis pour les Gîtes de France, en Clés pour Clévacances...).

Ces labels et ces marques sont pour le propriétaire non initié au monde du tourisme, un moyen de bénéficier d'outils de commercialisation efficaces à moindre coût. En effet, ces organismes éditent pour la plupart des guides regroupant leurs adhérents, participent à des actions de promotion (salons de tourisme, accueils de presse...) et possèdent leurs propres centrales de réservation et leurs propres sites web: un gage de réussite pour un loueur débutant.

### **Le label « Clévacances »**

*La charte qualité Clévacances fait référence à l'arrêté ministériel des meublés de tourisme du 1er avril 1997.*

*Elle classe les logements de 1 à 5 clés, en fonction de leur confort et de leur niveau de prestations, après visite par le Comité départemental du tourisme.*

*La labellisation repose sur l'évaluation de 3 critères essentiels :*

*– L'environnement : il est apprécié en fonction de la mise en valeur extérieure de l'hébergement (bâtiments, abords, site) et de l'absence de nuisances (bruits, odeurs, servitudes, etc...).*

*– L'aménagement intérieur : le confort, le mobilier, la décoration, les équipements (électroménager, TV, téléphonie, sanitaires...), la distribution et la définition des pièces par rapport à la capacité d'accueil du logement, sont ici pris en compte.*

*– L'accueil: qu'il soit effectué par le propriétaire ou un professionnel de l'immobilier, il est un élément indispensable pour la délivrance du label.*

*Dans les Ardennes, c'est le Comité Départemental du Tourisme qui labellise, référence et effectue la promotion des meublés Clévacances.*

### **L'exemple des Gîtes de France**

*C'est le premier réseau européen d'accueil et d'hébergement chez l'habitant.*

*Devant la diversité de son offre, la fédération des gîtes de France a déterminé certains critères permettant d'obtenir des classements spécifiques comme gîte de neige, gîte de pêche, gîte panda, séjours en vignoble, gîte d'étape, gîtes d'enfants ou encore chalet loisirs.*

*Ils bénéficient de l'accompagnement du relais départemental dans toutes leurs démarches.*

*En plus des moyens de promotions externes, la fédération a son propre journal trimestriel interne, un service juridique international, et développe de nombreux partenariats avec d'autres fédérations.*

*La charte des gîtes de France repose sur trois principes forts :*

*– favoriser les séjours touristiques à la campagne, à la montagne et à la mer dans les meilleures conditions d'accueil.*

*– satisfaire aux attentes et besoins d'un tourisme d'authenticité, de convivialité, de nature, de calme, de découverte et d'espace.*

*– contribuer à la valorisation et à la conservation du patrimoine et de l'environnement rural.*

### • **Tourisme & Handicap**

Le label **Tourisme & Handicap** est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap, et ce quelque soit la famille de handicap.

Il permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances ou de loisirs, visualisée par un pictogramme correspondant aux 4 types de handicap (moteur, visuel, auditif, mental) et de promouvoir une offre touristique ouverte à tous.

**Contact** : Comité Départemental du Tourisme des Ardennes -  
24, place Ducale - BP 419  
08107 – CHARLEVILLE-MEZIERES Cedex  
Tél : 03 24 56 68 69 Fax : 03 24 59 20 10  
[cornet@ardennes.com](mailto:cornet@ardennes.com)

### • **Les écolabels** :

Les écolabels sont des labels de gestion environnementale pour l'hébergement touristique qui récompensent les campings, hôtels, gîtes, pour leur dynamisme en matière d'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'Ecolabels européen** sont des écolabels reconnus à l'international. Clévacances et Gîtes de France ont des qualifications relatives à l'environnement : **Clévacances Environnement** et **Ecogite** sont des formules remarquables car elles sont intégrées aux labels.

## **IV. 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.

### **A. Étudier 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 en général disponibles auprès des Comités Départementaux de Tourisme, des relais des Gîtes de France, des Offices de Tourisme ou des CCI.

Les chiffres clés en matière de location de meublés ou de chambres d'hôte sont :

- *la durée moyenne d'occupation annuelle chiffrée en semaines*
- *le taux d'occupation*

- le ratio établi de façon hebdomadaire, mensuelle ou annuelle en comparant le nombre de semaines disponibles avec le nombre de semaines vendues.

En fonction des résultats de cette étude on adaptera son 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.

## **B. Cibler sa clientèle**

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; ainsi on peut différencier : *tourisme de passage, tourisme de séjour, tourisme d'agrément, tourisme d'affaire, tourisme culturel ou sportif, social ou de luxe, industriel ou balnéaire.*

Il conviendra donc, dans un premier temps pour le loueur, d'apprécier le type de fréquentation de la région ou du site dans lesquels il se situe et de trouver dans une fréquentation souvent mixte les clients potentiels propres à son produit et à son activité. Cette clientèle potentielle peut aussi être considérée en terme de pouvoir d'achat, de motivation de séjour, d'origine géographique ou de périodes de disponibilité.

## **C. Les moyens de promotion**

Une fois ce travail réalisé, le plus difficile reste encore à faire puisque il va falloir trouver le moyen d'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.

## **D. Tarification**

Pour la réussite de votre commercialisation, vous devez réfléchir à votre politique tarifaire. Le prix des locations se fixe à la semaine ou au week-end.

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

Tous les grands groupes d'immobilier et d'hôtellerie de loisir emploient aujourd'hui le terme de «*yield management*». Intéressons nous à la démarche: le principe est d'appliquer une politique tarifaire qui prend en compte l'état des réservations et les frais incompressibles inhérents aux installations.

**En clair** : à certaines périodes, il vaut mieux louer peu cher que pas du tout et un logement vide coûte toujours plus qu'un logement loué. Au niveau d'un loueur de meublé, il faudra donc pratiquer des prix établis en fonction de la demande. Par exemple les tarifs en vacances scolaires seront plus élevés que le reste de l'année. Il conviendra aussi de majorer les tarifs de la très haute saison (en général du 14 juillet – 15 août hors zone de montagne et hors agglomérations). Si la location à certaines périodes se révèle difficile, il faudra peut-être baisser les tarifs... C'est votre cahier de réservation ou votre planning de location (et il convient d'en tenir un) qui deviendra vite votre outil de référence tarifaire.

### **En conclusion :**

La réussite commerciale de votre structure est conditionnée par de nombreux facteurs :

- *site d'implantation*
- *qualité de l'hébergement*
- *relationnel clients*
- *Climat*
- *conjoncture économique*

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 !

## **V. AIDES FINANCIERES**

### **A. Conseil général des Ardennes (info 2010) :**

#### **1. Création, modernisation ou mise aux normes Tourisme et Handicap d'un meublé**

25 % de la dépense subventionnable plafonnée à 56.000 € TTC.

#### **→ Dépenses éligibles**

Tous travaux permettant la création la modernisation ou la mise aux normes « tourisme et handicap » d'un meublé de tourisme.

*Ne sont pas pris en compte : mobilier, électroménager, éléments de décoration, literie...*

#### **2. Équipement “ produit plus ”**

25 % du coût de l'équipement

Tous travaux permettant l'intégration de “ produits plus ” (sauna, piscine, jacuzzi, HQE ...) hormis lorsque le meublé se situe sur la propriété de l'habitation principale du porteur de projet.

#### **3. Conditions d'obtention**

- Les travaux envisagés doivent permettre d'accéder à un classement minimum de 3 \*.
- Décoration intérieure et meubles de qualité.
- L'attribution de la subvention est subordonnée à la passation d'une convention précisant notamment l'obligation de maintenir la destination touristique pendant une durée minimum de 10 ans.

#### **4. Constitution du dossier**

En fonction de la nature et de l'importance du projet, une étude de faisabilité et un dossier financier comportant compte d'exploitation prévisionnel sur 3 ans, plan de financement et tableau d'amortissement des emprunts, pourront être demandés.

#### **Renseignements et contact :**

Service de l'Action Touristique, Conseil général des Ardennes, Hôtel du Département, 08011 CHARLEVILLE-MEZIERES Cedex – tél. : 03 24 52 47 96

## **B. Conseil Régional Champagne-Ardenne: (infos 2010)**

- 515 € par lit (1 personne) pour les meublés 2 étoiles
- 850 € par lit pour les meublés 3 étoiles
- 1370 € par lit pour les meublés 4 étoiles et plus.

Le montant de la subvention ne peut excéder 25% du montant HT des travaux ou des matériaux facturés.

La rénovation de meublés de tourisme pré-existants est exclue du dispositif s'ils appartiennent déjà à un label national.

Une aide forfaitaire supplémentaire de 1500 € est allouée pour une chambre accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le montant de la subvention est majoré de 50% (30% pour les PME pour les projets favorisant les pratiques éco-touristiques et mettant en œuvre un éco-label international ou pour les projets visant une labellisation « tourisme et handicap ».

### **→ Conditions d'obtention**

- Adhésion du meublé à un label national.
- Location pendant 10 ans des locaux subventionnés.
- Classement en 2, 3, 4 étoiles et plus.
- Commercialisation du meublé par l'intermédiaire d'un système assurant la réservation et le paiement en ligne et bénéficiant d'une promotion nationale et internationale.
- Création du meublé dans le cadre de la rénovation d'un bâti existant situé en milieu rural ou en centre ville, d'une construction neuve en bois prenant en compte la qualité environnementale et énergétique..

### **Renseignements et contact :**

Direction de l'Aménagement du Territoire, Région Champagne-Ardenne, 5 rue de Jéricho, 51037 CHALONS EN CHAMPAGNE Cedex - Tél. : 03 26 70 66 62.

## **C. ECPI**

La Communauté d'Agglomération Cœur d'Ardenne et la Communauté de Communes Ardennes Rive de Meuse interviennent financièrement sur ces dossiers (Cf. Fiches dédiées à leur règlement d'intervention).

## **D. État**

### **Se renseigner auprès de :**

#### **DIRECCTE - Champagne-Ardenne**

60 avenue Daniel Simonnot  
51038 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX  
Tél. : 03 26 69 57 21  
Fax : 03 26 69 57 22

*Dans la pratique et en fonction des dépenses éligibles le montant des subventions se situe entre 20 et 30%.  
Selon les territoires, la Communauté de Communes peut intervenir dans le cofinancement du projet.  
Se renseigner auprès de la Communauté de Communes concernée.*

## **VI. STATUTS ET FISCALITE**

Il existe plusieurs statuts possibles pour louer des meublés ou des chambres d'hôtes. Ils sont les mêmes que dans les autres activités commerciales pour les sociétés. En revanche, cette activité peut être exercée de façon amateur sous réserve de ne pas en retirer sa principale source de revenu et de ne pas dépasser un certain plafond de chiffre d'affaires.

### **A. Le statut fiscal des loueurs de meublés**

**Toute entreprise de location de meublés est réputée constituer une activité commerciale.**

*(Extrait du code du commerce — L 110-1) :* Toutes les locations meublées pratiquées de façon habituelle sont soumises au régime fiscal des « bénéfiques industriels et commerciaux », locations de chambres, d'appartements, de villas, de chambres d'hôtes, de gîtes ruraux, meublés de tourisme etc... et ce, que la location soit à l'année ou à la saison...

- Le propriétaire qui loue en meublé, aura le choix entre trois solutions :

#### **1.**

**Soit reporter les revenus** tirés de ses locations meublées directement sur sa feuille de déclaration de revenus 2042C à la rubrique « **bénéfiques industriels et commerciaux** », et l'administration lui appliquera un abattement de 71%. En contrepartie le propriétaire ne pourra rien déduire (déficit, prêt, achat de meubles...), c'est ce qu'on appelle le **régime du micro — BIC**. Ce régime est extrêmement simple et peut s'appliquer tant que les recettes provenant des locations meublées ne dépassent pas 80 300 euros par an. 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.

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.**

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)) doivent renoncer au régime micro.

Sont également exclues du régime micro-BIC 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.

#### **2.**

Soit opter pour le **régime réel** ce qui permet au propriétaire de déduire les déficits et les frais engagés pour la location. Ce régime ne nécessite pas son inscription au registre du commerce tant que les recettes tirées des locations meublées ne dépassent pas 80 300 euros par an. Les déficits pourront être déduits des autres BIC (Bénéfiques Industriels et Commerciaux) non professionnels et ce sur 5 ans. 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.

#### **3.**

Il y a une 3ème possibilité : **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 s'inscrire au registre du commerce. 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.

Ce régime suppose :

- 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 soumis à l'impôt sur le revenu 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.

• **Cette dernière solution permet :**

- De déduire tous les frais y compris la CSG taxes foncières, intérêts d'emprunts, travaux, assurances, taxes professionnelles...
- S'il y a un déficit de pouvoir l'imputer sur le revenu global.
- Il permet sous certaines conditions d'alléger son patrimoine eu égard à l'ISF.
- De bénéficier du régime favorable de l'imposition des plus-values en cas de vente.

**NB:** *Il existe quelques cas d'exonération totale d'impôts en matière de location meublée (cf. votre centre des impôts).*

**N.B. 2 :** *Selon que le loueur en meublé est qualifié de professionnel ou non, le sort des éventuels déficits dégagés par l'activité de location sera différent :*

- *les déficits de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation (sous réserve que ces déficits ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles).*
- *A partir des revenus de l'année 2009, le déficit des loueurs en meublés non professionnels ne sont plus imputables que sur les bénéfices de même nature (revenus de location meublées non professionnelles) des dix années suivantes (et non plus sur l'ensemble des bénéfices industriels et commerciaux non professionnels).*

**N.B. 3 :** *Autres différences :*

*Les plus-values réalisées par les loueurs en meublés professionnels sont soumises au régime des plus-values professionnelles tandis que les plus-values des loueurs en meublés non professionnels sont soumises au régime des plus-values des particuliers.*

*A partir de l'année 2009, les loueurs non professionnels peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt s'ils acquièrent entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, en vue de sa location meublée, un logement neuf ou en état futur d'achèvement ou un logement achevé depuis plus de 15 ans ayant fait ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation situé dans certaines structures telles que notamment des résidences de tourisme classées (art. 199 sexvicies du CGI).*

## **B. Les taxes applicables à toutes les locations meublées professionnelles ou non professionnelles**

### ***1. La Contribution Economique Territoriale (CET)***

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, la taxe professionnelle est supprimée et remplacée par la contribution économique territoriale.

La CET est composée de deux éléments distincts : la cotisation foncière des entreprises (CFE) dont la base est constituée par la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière dont une entreprise dispose pour l'exercice de son activité et la cotisation sur la valeur locative de entreprises (CVAE) calculée d'après la ajoutée produite par une entreprise.

La location meublée constitue par nature une activité professionnelle imposable à la CFE et donc corrélativement à la CVAE qui n'est cependant due que par les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152.500€.

Tous les redevables sont en principe assujettis à une cotisation minimum annuelle établie au lieu du principal établissement (sauf exonération de CFE). Cette cotisation minimum est calculée d'après une base dont le montant est fixé par le conseil municipal (ou l'établissement public de coopération intercommunale) et doit être compris entre 200 et 2.000€. Le montant de la base minimum est comparé aux bases nettes de l'établissement principal déterminées dans les conditions de droit commun et se substitue à ces bases, si elles sont inférieures. Le plafonnement en fonction de la valeur ajoutée est maintenu mais ne devrait plus trouver à s'appliquer que de façon marginale.

Les exonérations applicables en matière de CET sont les mêmes que pour la taxe professionnelle, sauf délibérations contraires des collectivités territoriales.

## 2. La taxe de séjour

Selon la commune ou la communauté de communes dont vous relevez, vos clients devront payer cette taxe dont le montant peut varier en fonction de votre niveau de classement.

Vous en êtes le receveur, intermédiaire entre vos clients et votre municipalité bénéficiaire de cette taxe. Il existe des cas d'exonération de la taxe de séjour.

## 3. La Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs (CRL)

Sont redevables de la CRL les loueurs en meublés exonérés de TVA ou bénéficiant de la franchise en base de TVA pour les locaux situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans. Toutefois, même achevés depuis plus de 15 ans, les immeubles ne donnent pas lieu au paiement de la CRL lorsqu'ils ont subi (depuis moins de 15 ans) des transformations susceptibles de les assimiler à des constructions nouvelles.

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.

## 4. La taxe foncière et la taxe d'habitation

Elles sont applicables aux locations meublées. Si le propriétaire se réserve l'immeuble loué pour son habitation une partie de l'année, il pourra être soumis à la fois à la taxe d'habitation et à la CET.

## 5. La CSG et les autres cotisations sociales

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

## 6. La redevance audiovisuelle et SACEM

Les loueurs de meublés et chambres d'hôtes sont assujettis au paiement d'une redevance par poste de télévision. Un équipement Hi-Fi et/ou un poste de télévision donne lieu à une redevance SACEM également.

## 7. La TVA

Il y a assujettissement à la TVA des prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuée à titre onéreux et de manière habituelle, lorsque, outre l'hébergement, l'exploitant offre dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers professionnels au moins trois des prestations suivantes : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle. Sont visées les prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de celles de l'hôtellerie (parahôtellerie) (art.261 D 4° d du CGI).

La location de meublés est en principe exonérée de TVA ce qui implique que le propriétaire ne la facture pas aux locataires mais qu'il ne la récupère pas non plus sur ses achats et investissements. Un assujettissement est toutefois possible dans certaines conditions. Il existe notamment un régime spécialement aménagé pour les petits redevables (cf. votre centre des impôts).

## **VII. ASSURANCES ET RESPONSABILITE**

### **A. Plusieurs cas de figure possibles**

#### *1. Le plus courant : le propriétaire se charge de tout*

Contactez votre assureur afin de vérifier que votre contrat prévoit la possibilité de louer en meublé.

Il faut également s'assurer que la police couvre la responsabilité civile du propriétaire à l'égard du locataire en cas de dommages corporels et du fait du mobilier.

Faites rajouter dans votre contrat la clause « **d'abandon de recours** » auquel cas vous vous êtes engagés avec votre assureur à ne rien réclamer au locataire en cas d'incendie ou de dégât des eaux. Cette clause doit figurer dans l'engagement de location et dans le contrat d'assurance du propriétaire. Mais cela ne suffit pas, le locataire reste responsable des dégradations qu'il commet.

Pour les dégradations sur le mobilier, il faut :

- *Prévoir un dépôt de garantie suffisant à l'entrée du locataire, les compagnies d'assurances se refusant généralement de prendre en charge ces risques.*
- *Vérifier dans votre police d'assurance que la compagnie d'assurance prend en charge les frais d'expertise.*
- *Vous assurer que les débordements des lavabos et des baignoires soient pris en charge.*
- *Être certain que vous êtes assuré «valeur à neuf».*

#### *2. Le vacancier s'assure lui-même*

→ S'il est français, il faudra qu'il vérifie que son contrat d'assurance multirisque habitation comporte une clause « villégiature » et « mobilier hors domicile ». Il faut vérifier l'étendue et le montant des garanties assurées. Si le contrat ne comporte pas cette clause, il devra demander à son assureur une extension de sa police d'assurance.

→ Si le vacancier est étranger, il peut souscrire une assurance multirisque habitation le couvrant pour la durée de ses vacances.

#### *3. En cas de sinistre*

En cas d'incendie, de dégât des eaux ou d'accident, déclarez immédiatement le sinistre et faites procéder à une expertise avant le départ du locataire.

Si le sinistre n'est pas déclaré immédiatement après s'être produit, il est possible:

- De mentionner les dégâts sur un état des lieux que vous ferez signer par le locataire.
- Ou en cas de mésentente avec le locataire, d'avoir recours à l'établissement d'un constat par voie d'huissier.

Cet état des lieux ou ce constat permettra de faire apparaître les détériorations survenues dans le logement et de retenir sur le dépôt de garantie les sommes nécessaires aux réparations.

#### *4. La franchise*

Pensez à vérifier le montant des franchises qui peut être très variable d'un contrat à un autre.

Il y a deux sortes de franchise :

- **La franchise simple**: elle ne sera prise en compte que lorsque la valeur du dommage est inférieure à son montant. Si c'est le vacancier qui s'assure lui-même, il faudra lui faire payer la franchise.

- **La franchise absolue** : c'est celle qui sera retenue en tout état de cause.

### 5. La grille de vétusté

Les assureurs appliquent une grille de vétusté qui est fonction de la durée d'utilisation du matériel. Afin de faciliter le travail des experts, nous vous recommandons de conserver des preuves de l'état dans lequel vous louez le matériel et le mobilier : factures, inventaires, photos...

## **VIII. 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.

## CONTRAT DE LOCATION SAISONNIÈRE MEUBLÉE

### Entre les soussignés :

M: .....  
Adresse: .....  
Téléphone: .....  
Loueur/Propriétaire

M: .....  
Adresse: .....  
Telephone: .....  
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 des lieux et inventaires 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 re-louer la propriété sans indemnités et tout dépôt de garantie lui sera 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 ..... m<sup>3</sup>.

Modalité de règlement:

- À la réservation :

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

- À l'arrivée du locataire:

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

### VI. Dépot 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 voyageurs 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 co-propriété, 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 considéré 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. Juridiction — 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

*Attention : les conditions générales de location figurant généralement au dos des contrats doivent être respectées par les deux parties, sans quoi le contrat devient nul.*