



Offices de  
Tourisme  
de France

FÉDÉRATION DÉPARTEMENTALE  
HAUTES - PYRÉNÉES

# GUIDE DU LOUEUR DE MEUBLE(S)

## 2015

### PROPRIETAIRE/LOCATAIRE

*Vous avez le projet de créer un hébergement touristique location « meublé », ce guide est pour vous !*

*Les Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative des Hautes-Pyrénées ainsi que l'Union Départementale ont le plaisir de vous offrir ce document et sont à votre disposition pour vous aider dans votre projet de classement en « Meublé de Tourisme ».*

*Ce document comporte 32 pages et doit être distribué en totalité. Il ne peut être scindé.*

*En aucun cas, une copie partielle peut être réalisée. Ce procédé risquerait de communiquer une information erronée.*

**2015**

*Ce guide est destiné aux loueurs de meublés  
propriétaires et locataires*

*Il a été réalisé à la demande des Offices de Tourisme et Syndicats  
d'Initiative des Hautes-Pyrénées par*

**l'Union Départementale des Offices de Tourisme  
et Syndicats d'Initiative des Hautes-Pyrénées  
8 rue Chemin du Pradeau – 65000 TARBES  
Tel : 05.62.56.70.90 Fax : 05.62.56.70.57  
Email : accueil@udotsi-65.com**

avec l'étroite collaboration :

↳ pour la partie "Impôts et Taxes" de la :

**Direction des Finances Publiques des Hautes-Pyrénées  
Pole de Gestion Fiscale  
2, avenue Bertrand Barrère - 65013 TARBES Cedex.  
☎ : 05.62.44.21.40  
Fax. : 25.62.51.93.93**

↳ pour la partie "les droits et devoirs du propriétaire et du locataire"  
de la :

**Direction Départementale de la cohésion sociale et de la protection des  
populations des Hautes-Pyrénées  
Service Protection des Consommateurs  
Cité Administrative Reffye  
BP 41740  
65017 TARBES  
☎ 05.62.46.42.~~60~~.00  
Fax 05.62.46.42.18**

# SOMMAIRE

## I – LE MEUBLE DE TOURISME

- ⇒ Qu'est ce qu'un meublé de tourisme ?
- ⇒ La procédure de classement préfectoral des meublés de tourisme : de nouvelles normes ! »
- ⇒ La liste des organismes accrédités ou réputés accrédités pour effectuer les visites de contrôle de conformité
- ⇒ Qu'est ce qu'un meublé de tourisme labellisé ?
- ⇒ Le label « Tourisme et Handicap »
- ⇒ Les chèques vacances

## II – LES CHAMBRES D'HOTES

- ⇒ Qu'est ce qu'une chambre d'hôtes ?
- ⇒ Qu'est ce qu'une chambre d'hôtes labellisée ?
- ⇒ Qu'est ce qu'une table d'hôtes ?

## III – LA FISCALITE : IMPOTS ET TAXE

- ⇒ Régime de déclarations et d'impositions

- REGIME MICRO
- REGIME SIMPLIFIE
- REGIME REEL
- POUR TOUS LES REGIMES D'IMPOSITION
- EXONERATION SUR TOUS LES REGIMES

- ⇒ Impôts indirects : LA T.V.A.

- ⇒ Impôts directs locaux

- COTISATION FONCIERE DES ENTREPRISES (ANCIENNEMENT TAXE PROFESSIONNELLE)
- TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES
- TAXE D'HABITATION
- CONTRIBUTION SOCIALE GENERALISEE (C.S.G.)
- CONTRIBUTION DE REDRESSEMENT DE LA DETTE SOCIALE (C.R.D.S.)
- PRELEVEMENT SOCIAL ET CONTRIBUABLE ADDITIONNELLE
- REDEVANCE AUDIOVISUELLE
- TAXE DE SEJOUR

## IV- LES DROITS ET DEVOIRS DU PROPRIETAIRE ET DU LOCATAIRE

- ⇒ Un contrat de location

- A QUEL MOMENT DOIT-ON ETABLIR UN CONTRAT ?
- LES CLAUSES PARTICULIERES

- ⇒ Les annexes du contrat de location

- L'ETAT DESCRIPTIF
- L'ETAT DES LIEUX
- L'INVENTAIRE

- ⇒ Les infos règlementaires

- LA VENTE A DISTANCE
- LA SECURITE DES PISCINES
- L'ANALYSE DE L'EAU
- LES DETECTEURS DE FUMEE
- LES GARDE-CORPS
- LITS SUPERPOSES

- ⇒ En cas de problème

- COMMENT REGLER LES EVENTUELS CONFLITS ?

## LES ANNEXES



Offices de  
Tourisme  
de France

FÉDÉRATION DÉPARTEMENTALE  
HAUTES - PYRÉNÉES

## I – LE MEUBLE DE TOURISME

## Qu'est ce qu'un meublé 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 effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine, ou au mois, et n'y élit pas domicile.

La non éléction de domicile est assurée par l'engagement du loueur à ne pas louer à la même personne pour une durée supérieure à 12 semaines consécutives (3mois).

Ils répondent aux normes minimales de confort et d'habitabilité, sont exempts de nuisances (odeurs, routes à grandes circulations, voies ferrées, aéroports...).

Le locataire ne doit pas partager le meublé, ni avec le loueur, ni avec un autre locataire. Il en a la seule jouissance pendant la durée du contrat de location.



## La procédure de classement ~~préfectoral~~ ministériel des meublés de tourisme : de nouvelles normes !

Il s'agit d'une démarche volontaire visant à qualifier son meublé pour en assurer une meilleure promotion.

L'article L324-1-1 du code du tourisme précise :

« Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

Par conséquent, tout meublé de tourisme doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie conformément à l'article L.324-1-1 et D.324-1-1 du code du tourisme (cf doc CERFA annexe ⑦)

Le classement est prononcé pour 5 ans.

Une visite d'inspection sera effectuée par un organisme de contrôle accrédité par le COFRAC ou réputé accrédité (pour les meublés de tourisme uniquement), en vue de l'obtention du classement.

Liste disponible sur [www.classement.atout-france.com](http://www.classement.atout-france.com)

Cet arrêté apporte notamment des critères obligatoires, 112 critères répartis en 3 chapitres :

- **Equipements et aménagements** (surfaces, équipements de confort du salon, des chambres, de la cuisine, des sanitaires, environnement et aménagements extérieurs, état de propreté,...),
- **Services au client** (qualité et fiabilité de l'information client, services proposés...),
- **Accessibilité et développement durable** (gestion des déchets, économies d'énergies, économies d'eau...),

Ce classement fonctionne selon un système à points avec des critères obligatoires et « à la carte ».

Sont publiés gratuitement sur le site internet d'Atout France les établissements et meublés classés selon les nouvelles normes.

Pour obtenir le classement dans la catégorie demandée, il suffit d'atteindre le nombre de points obligatoires et à la carte définis pour la catégorie visée à savoir :

- Au moins 95% des points obligatoires de la catégorie de classement visée. Tout point obligatoire perdu, dans la limite des 5% tolérés, devra être compensé par trois fois plus de points à la carte.
- Et respectivement 5%, 10%, 20%, 30%, 40% des points à la carte pour les catégories 1\*, 2\*, 3\*, 4\*, 5\*.

### Les étapes de la démarche de classement d'un meublé de tourisme :

QUI ?	QUOI ?	Documents	Délais réglementaires
<b>Propriétaire de meublé ou son mandataire</b>	Déclare en Mairie son meublé Commande la visite de contrôle auprès de l'organisme accrédité de son choix (cf liste Atout France)		
<b>Organisme de contrôle accrédité ou réputé accrédité</b>	Adresse avant la visite au propriétaire « la déclaration de début d'activité » cf annexe 3 retourner à l'organisme réputé accrédité Réalise la visite de contrôle Prend la décision de classement Adresse la décision de classement au Comité départemental du Tourisme	Rapport de contrôle et le certificat de classement	Rapport de contrôle remis sous 15 jours
<b>Hautes-Pyrénées Tourisme Environnement</b>	Publie la liste des hébergements classés après réception des décisions de classement transmises par les organismes accrédités		
<b>ATOUT France</b>	Publie l'hébergement classé sur son site internet		

- (1) La visite de contrôle en vue du classement est valable 3 mois (décret n°2009-1652 du 23 décembre 2009)
- (2) Le rapport de contrôle comprend la synthèse du rapport et la grille de contrôle tels qu'homologués par arrêté du ministre dans l'arrêté du 17 août fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme.

Le propriétaire pourra apposer le panneau « Meublé de Tourisme » à proximité dudit meublé précisant le nombre d'étoiles et l'année de classement. Ce panneau peut être commandé auprès du Ministère du Tourisme sur présentation de l'arrêté de classement.

## Liste des organismes accrédités ou réputés accrédités pour effectuer les visites de contrôle de conformité :

Pour connaître les organismes qui effectuent les visites de contrôle consulter le site internet : [www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr)

## Qu'est-ce qu'un meublé labellisé ?

Le meublé de tourisme peut être labellisé.

Le propriétaire qui souhaite adhérer à un label s'engage volontairement à respecter un cahier des charges propre à chaque label, qui précise des normes de qualité complémentaire au classement ministériel.

Pour connaître les modalités et conditions d'accès de chacun d'eux, contactez les associations départementales qui délivrent les labels.

Les labels dans le département des Hautes-Pyrénées sont : Clévacances et Gîtes de France.



**Le réseau national CLEVACANCES** représente à ce jour environ 22 429 locations de vacances et 5763 chambres d'hôtes, dans les Hautes-Pyrénées compte 997 meublés et 69 chambres pour 702 propriétaires.

La gamme Clévacances s'étend du studio, appartement à la maison individuelle. Il peut s'agir de locations en ville, station de ski, station thermale, en village ou en montagne. Les critères Clévacances prennent en compte le confort, les équipements, la décoration, l'accueil et les services proposés par le propriétaire, les critères de développement durable et l'aménagement des espaces extérieurs.

Clévacances c'est également des hébergement thématique, « Pêche, Bacchus, Environnement, Bien être et thermalisme » ainsi qu'une gamme d'hébergements Insolites.

La labellisation est concrétisée par l'obtention de clés (de 1 à 5 clés en locations de vacances, de 1 à 4 clés en chambres d'hôtes)

Pour plus d'information, consulter l'antenne départementale [www.clevacances-65.com](http://www.clevacances-65.com) ou 05.62.56.70.95.



Le Label « Gîtes de France »® propose en France et Outre-mer 59 000 hébergements labellisés représentés par 45 000 propriétaires.

Dans les Hautes-Pyrénées on compte 815 gîtes ruraux, 96 maisons d'hôtes pour 808 propriétaires.

Aménagé de préférence dans une maison traditionnelle, *le gîte rural* est un hébergement de vacances situé en milieu rural dans un environnement de qualité.

Il se compose d'un ensemble aménagé d'espaces intérieurs (une maison confortable) et d'espaces extérieurs attenants (une terrasse, un jardin).

Sous l'appellation « *City Break Gîtes de France* », il peut également s'agir d'un appartement ou d'une maison situé dans une ville de plus de 20.000 habitants ou dans une ville de moins de 20.000 habitants bénéficiant d'une notoriété particulière.

La labellisation est concrétisée par l'obtention d'épis (de 1 à 4 épis) selon le niveau de confort proposé.

Pour plus d'information, consulter l'antenne départementale [www.gites-france-65.com](http://www.gites-france-65.com) ou 05.62.34.31.50 ou [contact@gites-france-65.com](mailto:contact@gites-france-65.com)

***Ces labels permettent de bénéficier, en plus du classement des meublés de tourisme en étoiles du classement préfectorale-étoiles, de différents avantages et services « plus » :***

***\* Avantages pour le propriétaire :***

- une appartenance à un réseau permettant d'être reconnu (notoriété d'une marque) ;
- une communication et promotion de l'hébergement : parution dans les catalogues et sites internet ;
- un soutien (assistance juridique) et un suivi permanent (mise à disposition de contrat de location type, d'état des lieux...) par le réseau ;
- accès aux financements du Conseil Général (cf. annexe 8 )

***\* Avantages pour le touriste-locataire :***

- la garantie d'un logement de qualité qui répond aux exigences d'environnement, de confort et d'équipements souhaités par la clientèle ;
- un large éventail de locations proposées par le catalogue départemental





## Le label « Tourisme et handicap »

La volonté de rendre les vacances accessibles à tous, s'inscrit dans une démarche nationale mise en œuvre via le label « Tourisme et Handicap ».

Le label concerne quatre types de handicaps : moteur, auditif, visuel et mental. Une structure peut être labellisée pour 2,3 ou 4 handicaps.

Contactez au 05.62.56.70.65 le service Aménagement du Comité Départemental du Tourisme pour :

- être informé et conseillé sur les normes d'aménagement à respecter pour être labellisé « Tourisme et Handicap »
- prendre rendez vous en vue d'effectuer une visite d'évaluation pour ce label
- demander l'attribution du label pour votre meublé.



## Chèques Vacances

Près de 7 millions de personnes utilisent le Chèque-Vacances dans plus de 135 000 établissements, partout en France Métropolitaine et dans les Dom Tom pour des prestations à destination de la France ou des pays membres de l'Union Européenne.

10 000 nouveaux professionnels du tourisme demandent chaque année leur conventionnement Chèque-Vacances afin de profiter de cette dynamique et d'accroître sensiblement leur clientèle.

Un fonctionnement très simple.

En tant que professionnel du tourisme et des loisirs, il vous suffit de signer une convention Chèque-Vacances. Rapide, simple et gratuite, elle est valable 5 ans et renouvelable.

Pour obtenir cette convention, le propriétaire doit communiquer son numéro SIRET. L'attribution du numéro SIRET se fait auprès du Greffe du Tribunal du lieu de l'hébergement (cf annexes 3 et 3 bis cerfa 11921\*03)

Vous pouvez alors accepter les Chèques-Vacances et obtenir le remboursement de la valeur des chèques que vous nous envoyez.

Ce remboursement est effectué par virement bancaire dans un délai de 21 jours maximum après réception de la remise de Chèques-Vacances.

Une commission de 1 % pour frais de gestion est retenue sur la valeur des Chèques-Vacances présentés avec un minimum de 2 € pour toute demande de remboursement inférieure à 200 €

Pour faire votre demande de remboursement, adressez les Chèques-Vacances revêtus de votre cachet commercial avec un bordereau de remise personnalisé dûment rempli au centre de traitement.

Contactez directement l'association nationale des Chèques Vacances .



Offices de  
Tourisme  
de France

FÉDÉRATION DÉPARTEMENTALE  
HAUTES - PYRÉNÉES

# LES CHAMBRES D'HOTES

## Qu'est ce qu'une chambre d'hôtes ?

Les nouvelles dispositions concernant les chambres d'hôtes répondent au triple objectif de transparence de l'activité, de rétablissement d'une concurrence loyale et de cohérence des réglementations applicables pour un produit touristique qui connaît un important développement et participe au maillage de l'offre d'hébergement touristique, notamment en milieu rural.

Textes :

Décret n° 2007-1173 du 3 août 2007 relatif aux chambres d'hôtes et modifiant le code du tourisme  
Art. L324-3 à L324-5 et art D324-13 à D324-15 du Code du Tourisme

~~Art L114-1 du Code de la consommation~~

~~L113-3 du code de la consommation~~

~~Voir aussi : NI n° 2007-171~~

### Définition :

L'activité de location de chambres d'hôtes consiste à accueillir des touristes à titre onéreux dans des chambres meublées chez l'habitant, pour une ou plusieurs nuitées, avec des prestations obligatoires.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de 5 chambres pour une capacité d'accueil de 15 personnes. Elle donne lieu à la fourniture groupée de la **nuitée et du petit déjeuner**.

Les chambres se situent dans la résidence principale de l'habitant ou dans sa résidence secondaire (bâtiment principal ou attenant), l'accueil devant, en tout état de cause, être assuré physiquement **par l'habitant**.

La chambre d'hôtes doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Donner accès à **une salle d'eau et à un WC** ;
- Etre en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de **l'hygiène**, de **la sécurité** et de la **salubrité** ;
- Sa location est assortie, au minimum, de **la fourniture du linge de maison**.

### Procédure :

Toute personne souhaitant commencer à exercer cette activité doit procéder à la **déclaration en mairie avant l'ouverture à la location** (les personnes qui louaient déjà des chambres d'hôtes avant cette date ont dû procéder à la déclaration en mairie avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, après avoir mis ses chambres d'hôtes en conformité avec la nouvelle définition réglementaire).

La déclaration de location d'une ou plusieurs chambres d'hôtes est adressée au maire de la commune du lieu d'habitation concernée par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie. Elle doit faire l'objet d'un **accusé de réception** par la mairie.

Elle mentionne :

- L'identité de l'habitant,
- L'identification du domicile de l'habitant,
- Le nombre de chambres mises en location,
- Le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies,
- La ou les périodes prévisionnelles de location.

Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Un décret en Conseil d'Etat fixera **les sanctions** applicables en cas de non-déclaration.

## Rappel de certaines réglementations applicables à l'activité de location de chambres chez l'habitant :

Qu'elle soit qualifiée de location de chambre d'hôtes (répondant aux caractéristiques décrites plus haut) ou non (notamment la location de plus de cinq chambres ou l'accueil de plus de quinze personnes), l'activité de location de chambre chez l'habitant obéit à différentes réglementations :

- Fiscales (impôt sur le revenu, taxe de séjour, taxe professionnelle, taxes foncières...)
- Sociales : cotisations
- De sécurité, sanitaires (incendie, licence d'exploitation de débit de boissons,...)
- De transparence vis-à-vis du consommateur (affichage des tarifs, remise d'une note détaillée dont le double doit être conservé pendant deux ans par le propriétaire conformément à l'arrêté n° 25 361 du 8 juin 1967 **relatif à la remise de note et l'arrêté du 18 oct 1988 relatif à l'affichage des prix**)
- D'inscription au registre du commerce et des sociétés (RCS).

C'est le plus souvent **au cas par cas** que ces différentes réglementations s'appliquent ou non à l'activité de location de chambres chez l'habitant, notamment :

- En fonction de la nature habituelle ou non de l'activité et du statut de l'exploitant pour l'inscription au RCS (en cas d'activité commerciale habituelle s'adresser au centre de formalités des entreprises (CFE) de la chambre de commerce et d'industrie ; en cas d'activité agricole, s'adresser à la chambre d'agriculture.
- En fonction du nombre de chambres louées : à partir de cinq chambres le régime de la protection contre l'incendie est renforcé (logique d'établissement recevant du public).
- En fonction du revenu tiré de l'activité de location pour le choix du régime fiscal applicable.

## **Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes labellisée ?**

Comme pour les meublés de tourisme, Clévacances et Gîtes de France proposent, dans un cahier des charges, des normes de qualité propres à la marque, et reconnues par le client qui choisit une chambre d'hôtes appartenant au label.

Les normes de qualité portent notamment sur :

- **La qualité de l'accueil et des services proposés par le propriétaire**
- l'aspect extérieur du bâtiment,
- la qualité des revêtements (muraux, sols, plafonds),
- la décoration,
- le petit déjeuner,
- la qualité de la literie, des sanitaires,...

Les chambres d'hôtes peuvent être labellisées « Tourisme et handicap ». (voir Les meublés de tourisme)

## Qu'est-ce qu'une table d'hôtes ?

La prestation de repas proposée sous l'appellation « table d'hôtes » n'est pas définie réglementairement. Elle relève d'une appellation d'usage utilisée pour identifier la prestation complémentaire de pension ou demi-pension proposée par certains exploitants de chambres d'hôtes à leur clientèle. Une utilisation déloyale de ce terme est sanctionnée sous l'angle des pratiques commerciales trompeuses à l'article L. ~~213-1~~ 121-1 du code de la consommation (emprisonnement de 2 ans au plus et d'une amende de ~~37-500~~ 300 000 euros au plus ou de l'une de ces deux peines)

Il s'agit d'un système de restauration qui vient en complément d'une activité d'hébergement dont il ne doit pas dépasser la capacité d'accueil, soit 15 personnes maximum. (art D.324-13 code du Tourisme)

Les repas sont pris en commun à **la table familiale** sur la base d'un menu unique.

La cuisine doit être de qualité et les ingrédients de préférence du terroir.

La table d'hôtes est soumise à un certain nombre de réglementation notamment en ce qui concerne l'affichage des prix, la délivrance d'une note au client, l'hygiène des aliments, le permis d'exploitation pour la délivrance de boissons alcoolisées...

Sur le plan sanitaire, les exploitants de chambres d'hôtes ayant une activité de restauration doivent se conformer aux exigences du règlement de l'Union Européenne (CE) n°852/2004 du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires. Ils doivent notamment respecter l'obligation de déclaration auprès des autorités compétentes.

Pour servir des boissons alcoolisées dans le cadre des repas, l'exploitant de chambres d'hôtes est soumis aux dispositions de l'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique relatif à l'obligation de formation au permis d'exploitation d'un débit de boissons.



## FISCALITE

## **REGIMES DE DECLARATIONS ET D'IMPOSITIONS**

**Les propriétaires bailleurs doivent obligatoirement déclarer leurs revenus liés à cette activité.**

### **REGIME « MICRO »**

A compter du 01/01/2011, les activités de gîtes ruraux, meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes relèvent du régime MICRO (catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux) si les recettes perçues n'excèdent pas 82 200€ L'abattement forfaitaire pour frais est égal à 71 %.

Pour les autres locations meublées, le régime MICRO s'applique si les recettes sont inférieures à 32 900€ L'abattement forfaitaire applicable est de 50%.

### **REGIME SIMPLIFIE**

RECETTES > 82 200€ < x < 783 000€  
Ou RECETTES > 32 900€ < x < 236 000€

Si enfin vous estimez que l'abattement de 71% ou de 50 % n'est pas suffisant ou que votre location génère un déficit, vous avez intérêt à opter pour le régime réel simplifié. Pour l'adopter, envoyez une lettre au service des impôts en demandant à être placé sous ce régime. Faites le avant le 1<sup>er</sup> février pour l'année en cours et la suivante. Vous remplirez la déclaration n° 2031 comprenant un bilan abrégé <sup>(1)</sup>, un tableau d'amortissement des immobilisations et un relevé des provisions.

Pour calculer le bénéfice, il faut notamment déclarer en recettes toutes les sommes versées par les locataires. Vous pouvez déduire les charges du logement.

Mais de deux choses l'une :

❶ si vous louez le logement toute l'année, vous pouvez déduire l'ensemble de vos charges, c'est à dire les frais de gestion et les charges de propriété : frais de publicité, frais d'entretien et de réparation, primes d'assurance, eau, électricité, chauffage, charges de copropriété, mais aussi taxe foncière, cotisation foncière des entreprises; vous pouvez également déduire 7 à 15 % par an comme amortissement du mobilier et 4 % par an environ pour l'amortissement de l'immeuble.

② Si au contraire vous ne louez votre logement qu'une partie de l'année, une nouvelle disposition s'impose :

- vous louez quelques mois par an : le reste du temps étant réservé à votre usage personnel, vous ne pouvez déduire les charges qu'au prorata de la période louée. Exemple, vous louez la villa pendant un mois, vous déduirez les charges pour 1/12.
- Vous avez acheté, dans une résidence de tourisme, un logement que vous louez à la société d'exploitation de la résidence, vous pouvez déduire les charges toute l'année. Mais si vous occupez le logement quelques semaines par an, vous devez porter dans les recettes, le montant des loyers que vous auriez perçu s'il avait été loué. Ce système a l'avantage de vous permettre de déduire les charges même pour la période où le logement est resté inoccupé.

<sup>(1)</sup> Les exploitant individuels ont la faculté de ne pas établir de bilan lorsque leur chiffre d'affaires n'excède pas 157 000 €HT, s'il s'agit de locations de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés de tourisme. Cette limite est de **55 000 €HT** pour les autres locations meublées.

## REGIME REEL

L'option pour le régime réel peut être formulée même par des propriétaires dont les recettes de locations sont inférieures à 82 200€

Si le chiffre d'affaires est supérieur à 783 000€, le régime réel s'applique de plein droit. (imprimés n°2031-N et n°2050 à 2059-E).

## POUR TOUS LES REGIMES D'IMPOSITION

Le montant de l'impôt à payer se calcule en fonction de la tranche d'imposition du revenu imposable.

## EXONERATION SUR TOUS LES REGIMES : 2 SITUATIONS

- ⇒ Location en meublé d'une ou plusieurs pièces de l'habitation principale sous 2 conditions :
- le local loué constitue la résidence principale du locataire,
  - le prix est fixé dans les limites raisonnables.

En 2014, le loyer annuel par m<sup>2</sup>, charges non comprises, ne doit pas dépasser **134 135 €**

- ⇒ Location de chambres d'hôtes, exonération sous 3 conditions :
- loyer annuel total inférieur à 760 €,
  - le local ne constitue pas la résidence habituelle du locataire,
  - ne pas bénéficier du régime spécial des activités touristiques accessoires à l'agriculture.



## TAXES – IMPOTS LIES A L'ACTIVITE DE LOUEURS EN MEUBLE

### LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (T.V.A.)

Les locations de locaux meublés sont en principe exonérées de TVA.

**Prestations annexes :** la fourniture de prestations annexes telles que le petit déjeuner, le nettoyage quotidien des locaux, le blanchissage du linge personnel, etc...n'empêchent pas l'exonération de la fourniture de logement proprement dite. Ces prestations annexes demeurent imposables en toute hypothèse et au taux qui leur est propre (taux normal de manière générale) **dès lors qu'elles ne sont pas habituellement incluses** dans le prix de location d'un logement meublé, sous réserve de l'application de la franchise de TVA.

En revanche, la fourniture de linge, l'accueil au début du séjour et le nettoyage des locaux à la fin du séjour, **inclus dans le prix de la location du logement meublé** suivent le régime de la location meublée (exonération ou imposition, selon le cas).

Lorsque 3 des prestations suivantes (petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture du linge de maison, réception de la clientèle) sont fournies, l'opération est considérée dans son ensemble comme relevant d'une activité para hôtelière et devient imposable à la TVA.

# IMPOTS DIRECTS LOCAUX

## COTISATION FONCIERE DES ENTREPRISES (ANCIENNEMENT TAXE PROFESSIONNELLE)

Les loueurs en meublé sont redevables de la cotisation foncière des entreprises (CFE) dans les conditions de droit commun.

Sont toutefois exonérées :

- Les personnes louant accidentellement en meublé et sans aucun caractère périodique une partie de leur habitation personnelle.
  - Les personnes louant en meublé une partie de leur habitation principale même à titre habituel à condition que le prix de la location demeure fixé dans les limites raisonnables et que les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale.
  - Les personnes qui louent une partie de leur habitation personnelle, principale ou secondaire à titre de gîte rural, le logement doit être classé Gîte de France dans les conditions prévues par l'article 58 de la loi N°65-997 du 29 novembre 1965 et ne doit pas constituer l'habitation principale ou secondaire du locataire.
  - Les personnes qui louent des locaux faisant partie de leur habitation personnelle, principale ou secondaire et classés **meublés de tourisme** dans les conditions prévues par l'article 58-I de la loi 65-997 du 29 novembre 1965 et par l'arrêté du 8 janvier 1993.
  - Les personnes autres que celles visées ci-dessus qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle (par exemple les propriétaires qui donnent en location leur résidence secondaire quelques semaines par an).

### Remarques

- a) Par habitation personnelle, on entend l'habitation principale ou secondaire, dont le contribuable se réserve la disposition en dehors de la période de location.
- b) L'exonération de CFE est de droit ; toutefois les collectivités territoriales, (communes, départements, régions) et leurs groupements dotés d'une fiscalité propre peuvent s'opposer à l'exonération des loueurs en meublé visés ci dessus.

La décision de la collectivité qui ne porte que sur la part de CFE qui lui revient et qui peut concerner une ou plusieurs catégories de loueurs en meublés en cause, doit intervenir avant le premier octobre d'une année pour s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. (articles 1639 à bis du CGI)

## TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

Le bailleur qui est la personne qui donne à bail est redevable de la taxe foncière (article 1380- 1393 du code général des impôts).

## TAXE D'HABITATION

Article 1407- 1 du code général des impôts.

La taxe d'habitation est due par le bailleur, s'il occupe le logement une partie de l'année. Peu importe que l'occupation soit à titre de résidence principale ou secondaire. Par contre, si le bailleur n'occupe jamais le logement mis en location, il n' a pas à payer de taxe d'habitation. Le locataire n'a à payer la taxe d'habitation que si la location présente un caractère permanent.

L'article 1407-III du code général des impôts précise que dans les zones de revitalisation rurale, les communes peuvent, sur délibération, exonérer de taxe d'habitation pour la partie louée meublée :

- les gites ruraux,
- les locaux classés meublés de tourisme au sens de l'article D.324-1 du code de tourisme ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article L.324-3 du code du tourisme

## CONTRIBUTION SOCIALE GENERALISEE (C.S.G.)

Le taux de 8,2% s'applique sur les revenus nets des locations meublées non professionnelles.

Si le montant de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux est inférieur à 61€ il n'est pas mis en recouvrement (art. 1657.1-bis du CGI)

## CONTRIBUTION DE REDRESSEMENT DE LA DETTE SOCIALE (C.R.D.S.)

Le taux de 0,5 % s'applique sur les revenus nets des locations meublées non professionnelles.

## PRELEVEMENT SOCIAL ET CONTRIBUTIONS ADDITIONNELLES

Les taux respectifs de 4,5%, 0.30% et 2 % s'appliquent aux revenus nets des locations meublées non professionnelles .

Les revenus nets des locations meublées professionnelles sont à porter sur la déclaration de revenus lignes 5HY 5IY et 5JY (Revenus à imposer aux prélèvements sociaux).

## CONTRIBUTION A L'AUDIOVISUEL PUBLIC

Il convient de distinguer la situation des loueurs en meublé selon que la location porte ou non sur l'habitation personnelle du loueur.

L'habitation personnelle s'entend de tout local occupé par le contribuable ou dont il se réserve l'usage comme habitation principale ou secondaire, c'est-à-dire les locaux soumis à taxe d'habitation principale ou secondaire.

I – Lorsque la location meublée porte sur des locaux qui constituent l'habitation personnelle du loueur et inclut la fourniture d'un appareil récepteur de télévision, la contribution à l'audiovisuel public est due par le loueur (redevable de la taxe d'habitation) suivant les modalités applicables aux particuliers, en même temps que la taxe d'habitation.

II – Lorsque la location porte sur des locaux qui ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur, les locaux sont donc à usage exclusif de location en meublé.

① La location saisonnière comporte la fourniture d'un appareil récepteur de télévision et le locataire n'est pas imposable à la taxe d'habitation : la contribution à l'audiovisuel public est due par le loueur selon les modalités applicables aux redevables professionnels, soit sur l'annexe 3310 A au 25 avril de chaque année.

② La location comporte la fourniture d'une TV et le logement est occupé de façon permanente par le locataire : la contribution à l'audiovisuel public est due par le locataire redevable de la taxe d'habitation.

## TAXE DE SEJOUR

Articles L 2333-26 à L 2333-46 du code général des collectivités territoriales

Elle ne peut être due que dans les stations classées ; le classement des communes est prononcé par décret en Conseil d'Etat à la demande des collectivités intéressées après avis du Conseil Général.

L'application de la taxe de séjour est décidée par la collectivité (Marie ou Communauté des communes), ainsi que le montant et le mode de calcul.

Cette taxe est perçue par le bailleur auprès du locataire et reversée en totalité à la collectivité du lieu d'implantation du meublé.



Offices de  
Tourisme  
de France  
FÉDÉRATION DÉPARTEMENTALE  
HAUTES - PYRÉNÉES

# DROITS ET DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE

*La location commence avant la signature du contrat et le propriétaire est tenu de remettre obligatoirement au futur locataire un descriptif particulièrement détaillé des lieux loués (arrêté du 16-05-67), il lui permettra d'identifier le propriétaire, la situation de l'immeuble, la description de l'appartement loué et les conditions générales de la location. En aucun cas le locataire ne devra s'engager en l'absence d'un tel document. Le propriétaire devra veiller à communiquer les informations les plus claires et les plus exactes possibles et illustrer les informations par des photos. Le locataire, quant à lui, pourra réserver si le descriptif de la location lui a convenu.*

*En contrepartie d'un écrit qui engage le propriétaire, le locataire remet une somme pour réserver la location qui ne peut être supérieure à 25 % environ du montant total de la location.*

*Par ailleurs, elle ne devra pas être perçue plus de six mois avant la période d'occupation. Le solde sera versé à la remise des clés. Il est conseillé d'opter pour les arrhes et non l'acompte car elles permettent à chaque partie de se dédire alors que les acomptes concrétisent un engagement ferme et définitif autorisant à réclamer au locataire la totalité du prix même s'il ne donne pas suite.*

## **UN CONTRAT DE LOCATION OBLIGATOIRE**

Le contrat de location est **obligatoire**. Que vous soyez propriétaire ou locataire, vous y trouverez l'ensemble des clauses indispensables à la protection de vos intérêts.

### **A QUEL MOMENT DOIT ON ETABLIR UN CONTRAT ?**

Propriétaires et locataires concluent généralement le contrat de location plusieurs mois avant la période de location. Il est préférable de fixer le plus rapidement possible vos obligations réciproques. Toutefois, rien ne vous empêche de l'établir au moment de l'entrée dans les lieux.

Certaines clauses doivent impérativement figurer dans un contrat de location.

#### **- Le bien à louer :**

Le contrat de location comporte en annexe un état descriptif tel que fixé par l'arrêté du 16 mai 1967.

Tout d'abord, vous prendrez soin de désigner avec précision le bien loué (villa ou appartement), sa localisation, le nombre de pièces et les équipements qui sont mis à disposition.

Attention ! Toute description mensongère concernant le bien rend le propriétaire passible d'une amende.

#### **- Le loyer**

La fixation du prix ne fait l'objet d'aucune réglementation particulière, tant pour les loueurs professionnels que pour les loueurs occasionnels à titre privé.

Le montant de la location s'établit en fonction de l'offre et de la demande.

#### **- Les charges**

Il s'agit notamment des dépenses d'entretien et de consommation. Elles sont généralement incluses dans le prix de la location. Mais elles peuvent faire l'objet d'un décompte séparé. Afin d'éviter toute complication, nous vous conseillons de fixer un prix forfaitaire (loyer charges comprises).

## - Le dépôt de garantie

Propriétaire, après avoir réalisé l'état des lieux d'entrée signé et daté, vous pouvez demander le versement d'une somme complémentaire lors de l'entrée dans les lieux du locataire, afin de vous prémunir contre d'éventuelles dégradations constatées au départ du locataire.

Le montant est fixé librement suivant l'équipement du bien loué. Il doit être défini avec précision dans le contrat et n'excède généralement pas 30% du prix de la location.

La date de restitution du dépôt sera indiquée à la remise des clés ou interviendra au plus tard dans les dix jours qui suivent le départ du locataire.

## - La durée du contrat de location

Veillez à la mentionner avec précision. Elle n'est réglementée par aucun texte ; par conséquent, aucune durée minimale n'est imposée. Toutefois les locations saisonnières ont une durée généralement inférieure à trois mois.

Il est préférable de mentionner les dates de départ et d'arrivée afin d'éviter les chevauchements des périodes de location ainsi que l'heure à laquelle le locataire pourra entrer dans les lieux et celle à laquelle il devra les quitter.

### LES CLAUSES PARTICULIERES

Seules sont exposées jusqu'ici les mentions impératives, sans lesquelles votre contrat pourrait donner lieu à contestations. Toutefois, il est conseillé d'insérer d'autres clauses qui vous permettront de régler certaines situations délicates.

## - L'annulation de la location

Locataire ou propriétaire, vous n'êtes pas à l'abri de certains événements qui peuvent compromettre la location (maladie, accident). Il est donc important d'envisager dès l'établissement du contrat les conséquences de ces situations :

Vous êtes le propriétaire : en accord avec le locataire, vous pouvez préciser que vous remboursez l'intégralité du montant perçu en cas d'incendie ou tout autre événement mentionné dans le contrat.

Vous êtes le locataire : vous pouvez proposer au propriétaire d'insérer une clause par laquelle vous serez remboursé des sommes versées (ou des 3/4) dès lors que l'événement stipulé (maladie, accident ..., événement justifié, preuve à l'appui) dans le contrat est intervenu avant la période de location.

Si rien n'est prévu, le locataire qui se désiste perd les arrhes qu'il a versées et le propriétaire paie le double des arrhes s'il ne donne pas suite à la location. Sinon le locataire doit payer l'intégralité du loyer s'il se désiste, et le propriétaire risque, lui, une condamnation à verser des dommages et intérêts s'il ne respecte pas ses engagements.

### **Quelques conseils :**

- Préciser clairement sur le contrat ou le reçu le versement correspond à un acompte ou à des arrhes ;
- toutefois, sauf stipulations contraires du contrat, les sommes versées à l'avance sont des arrhes (art L. ~~114-1~~ 131-1 du code de la consommation) ;
- une petite astuce pour se souvenir de la différence : « arrhes, je peux arrêter » ; « acompte, je dois continuer » ;
- lisez toujours très attentivement les clauses de résiliation ;
- restituer le double du contrat ou du bon de commande et le reçu de la somme versée ;
- qu'il s'agisse d'arrhes ou d'acompte, ne demandez qu'une somme minimale (environ 10%) ;
- à titre de preuve, l'acompte ou les arrhes doivent faire l'objet d'un écrit à l'en-tête du propriétaire.

### **- L'assurance**

C'est un point dont il faut vous préoccuper dès la réservation. Il pourra être stipulé que le locataire s'assurera lui-même contre tous les dommages qui risquent de survenir pendant la période de location.

Plusieurs solutions seront alors envisagées : en tant que locataire, celui-ci doit souscrire un contrat spécial pour la durée de la location, destiné à assurer sa responsabilité, ou préférer l'extension de son contrat d'assurance multirisque habitation par clause de garantie villégiature (relire attentivement votre contrat car celle-ci peut déjà y figurer). Contactez pour cela votre assureur.

Afin d'éviter ces diverses démarches, il est conseillé aux propriétaires d'assurer eux-mêmes le logement loué en récupérant le montant de la police d'assurances sur le prix de la location. Muni d'un contrat de location dans lequel toutes ces clauses seront insérées, il évitera alors les écueils qu'il est possible de rencontrer si les "règles du jeu" ne sont pas clarifiées au départ.

Envisageons maintenant la période de location proprement dite et les obligations de chacune des parties.

### **- Obligations durant la location :**

Le locataire doit user du logement en "bon père de famille", c'est à dire ne pas troubler la jouissance des autres locataires et respecter les installations mises à disposition. Il engage sa responsabilité si le propriétaire constate des détériorations lors du départ, à moins de prouver qu'elles sont dues à la vétusté des équipements.

Par conséquent, il est impératif de cosigner dès votre arrivée un état des lieux où tous les défauts et le mauvais fonctionnement des appareils seront signalés.

Le propriétaire doit mettre à disposition une location en bon état d'entretien et les équipements doivent fonctionner parfaitement.

Il est tenu de remettre au locataire un descriptif détaillé concernant la location et doit louer un logement conforme en tous points à ce document.

En conséquence, le propriétaire sera tenu de réparer, à ses frais, tous les équipements défectueux à l'origine.



## LES ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION

Etat descriptif, état des lieux et inventaire, trois éléments qui, s'ils ne figurent pas dans le contrat de location, restent essentiels.

### L'ETAT DESCRIPTIF

Il est remis au locataire avant l'engagement définitif et joint au contrat.

*(Absence d'un état descriptif : ~~contravention de 5<sup>ème</sup> classe : 1500 euros (art.R.113-1 C. conso)~~  
amende administrative : 3000 euros)*

### L'ETAT DES LIEUX

Il convient de toujours effectuer un état des lieux (état des papiers peints, moquettes, literie etc.) à l'entrée et à la sortie, si possible contradictoirement. Il faut également penser à relever les compteurs à l'entrée et à la sortie des lieux lorsque les charges ne sont pas comprises dans le prix de la location.

Le locataire doit répondre des dégradations qui surviennent au cours du séjour, sauf de celles résultant d'une usure anormale ou d'un vice de l'équipement. Si un état des lieux a été fait à l'entrée mais pas à la sortie, le locataire risque d'être considéré comme responsable de dégradations postérieures à son départ. Le seul moyen d'éviter tout litige est l'état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie.

### L'INVENTAIRE

Sur l'état des lieux ou sur un document distinct, il est impératif d'établir un inventaire de tout ce qui est mis à disposition : linge de maison, ustensiles de cuisine ou de ménage, etc. Il sera important de comparer la liste des éléments qui garnissent le logement, de même que de vérifier si tout est conforme au descriptif. Dans le cas contraire, consigner les remarques dans l'état des lieux, ou dans l'inventaire.

# **INFOS REGLEMENTAIRES...**

## **LA VENTE A DISTANCE**

### **1. Définition de la vente à distance :**

On regroupe sous le terme de vente à distance (VAD) toutes les formes de vente permettant au consommateur, hors des lieux habituels de réception de la clientèle, de commander un produit ou de demander la réalisation d'un service sans rencontrer physiquement le vendeur ou le prestataire.

Le commerce électronique est une des formes de la vente à distance. Il fait l'objet d'une réglementation spécifique qui s'ajoute à celle prévue pour la vente à distance.

### **2. Le commerce électronique :**

Il est défini comme l'activité économique par laquelle une personne propose ou assure à distance et par voie électronique la fourniture de biens ou de services. Il s'agit essentiellement des offres faites par internet. Entrent également dans le commerce électronique, les services qui consistent à fournir des informations en ligne, des communications commerciales et des outils de recherche, y compris lorsqu'ils ne sont pas rémunérés par ceux qui les reçoivent (ex : sites comparateurs de prix ). Il fait l'objet d'une réglementation spécifique en complément des diverses obligations déjà existantes en matière de contrats à distance.

#### **➡ L'information du consommateur**

Assurer au client un accès facile, direct et permanent au moyen d'un standard aux informations suivantes :

- identité (nom ou raison sociale), adresse, adresse de messagerie et n° tel du vendeur
- si artisan ou commerçant : n° RCS ou RM, K social et adresse siège social
- si assujetti TVA : n° individuel d'identification
- si activité soumise à autorisation : nom et adresse de l'autorité l'ayant délivrée
- si profession réglementée : précisions sur l'ordre ou l'organisme professionnel où est faite l'inscription
- si prix indiqués : pas d'ambiguïté.

#### **➡ Le contrat électronique : règles de validité ([art 1369-1 et suivants du code civil](#))**

- principe du double-clic : le consommateur doit pouvoir vérifier le détail de sa commande et de son prix et de corriger d'éventuelles erreurs avant de la confirmer.
- le vendeur doit accuser réception rapidement et par voie électronique.
- une obligation d'archivage du contrat, accessible par le consommateur, est prévue par le professionnel lorsque la somme dépasse un certain montant.

#### **➡ Conservation des contrats**

Lorsque le contrat est conclu par voie électronique et qu'il porte sur une somme égale ou supérieure 120 euros, le contractant professionnel assure la conservation de l'écrit qui le constate pendant 10 ans et en garantit à tout moment l'accès à son cocontractant si celui-ci en fait la demande ([L. 134-2 du code de la consommation](#)).

**La publicité adressée par courrier électronique** doit pouvoir être identifiée comme telle. Toutes les conditions pour bénéficier d'offres promotionnelles ou pour participer à des jeux ou concours doivent être clairement précisées et aisément accessibles.

### 2.1. L'envoi d'informations écrites au consommateur avant la livraison conclusion de la prestation

Le consommateur doit recevoir, par écrit ou sur un autre support durable à sa disposition, en temps utile et au plus tard au moment de la livraison :

- confirmation des principales informations données dans l'offre et des indications sur les caractéristiques essentielles du produit ou du service vendu, à moins que le professionnel n'ait satisfait à cette obligation avant la conclusion du contrat ;

#### Article L. 111-1 :

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ;

2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 113-3 et L. 113-3-1 ;

3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ;

4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte, ainsi que, s'il y a lieu, celles relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles. La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Le présent article s'applique également aux contrats portant sur la fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité, lorsqu'ils ne sont pas conditionnés dans un volume délimité ou en quantité déterminée, ainsi que de chauffage urbain et de contenu numérique non fourni sur un support matériel. Ces contrats font également référence à la nécessité d'une consommation sobre et respectueuse de la préservation de l'environnement.

En cas de manquement : amende administrative.

### 2. 2. La livraison

~~Le fournisseur doit indiquer, avant la conclusion du contrat, la date limite à laquelle il s'engage à livrer le bien ou à exécuter la prestation de services. A défaut, le fournisseur est réputé devoir délivrer le bien ou exécuter la prestation de services dès la conclusion du contrat. En cas de non-respect de cette date limite, le consommateur peut obtenir la résolution de la vente dans les conditions prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 114 1.~~

~~Dans ce cas, le professionnel est tenu de rembourser la totalité des sommes versées dans les meilleurs délais et au plus tard dans les trente jours. Au-delà de ce terme, ces sommes sont productives d'intérêts au taux légal.~~

~~Toutefois, le vendeur peut fournir un bien ou un service d'une qualité et d'un prix équivalents si la possibilité en a été prévue préalablement à la conclusion du contrat ou dans le contrat. Le consommateur est informé de cette possibilité de manière claire et compréhensible. Les frais de retour consécutifs à l'exercice du droit de rétractation sont, dans ce cas, à la charge du fournisseur et le consommateur doit en être informé.~~

## **2.2 Droit de rétractation**

~~L 121-21-8 ne peut s'appliquer pour les contrats de prestations de service et les contrats d'hébergements autres que les hébergements résidentiels~~

## **2.3 Responsabilité de plein droit du vendeur à distance (art L. 121-20-3)(art L. 121-19-4)**

Cette disposition, de nature à mettre le consommateur en confiance, rend le vendeur seul responsable de la bonne exécution du contrat.

Le consommateur pourra agir en justice contre le vendeur sans avoir à montrer la faute d'autres intervenants (transporteurs ...)

Le texte instaure une obligation de résultat sauf cas de force majeure ou faute du consommateur.

## **2.4 Loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique – Article 19**

Sans préjudice des autres obligations d'information prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur, toute personne qui exerce l'activité définie à l'article 141 est tenue d'assurer à ceux à qui est destinée la fourniture de biens ou la prestation de services un accès facile, direct et permanent utilisant un standard ouvert aux informations suivantes :

1° S'il s'agit d'une personne physique, ses nom et prénom et, s'il s'agit d'une personne morale, sa raison sociale ;

2° L'adresse où elle est établie, son adresse de courrier électronique, ainsi que des coordonnées téléphoniques permettant d'entrer effectivement en contact avec elle ;

3° Si elle est assujettie aux formalités d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, le numéro de son inscription, son capital social et l'adresse de son siège social ;

4° Si elle est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et identifiée par un numéro individuel en application de l'article 286 ter du code général des impôts, son numéro individuel d'identification ;

5° Si son activité est soumise à un régime d'autorisation, le nom et l'adresse de l'autorité ayant délivré celle-ci ;

6° Si elle est membre d'une profession réglementée, la référence aux règles professionnelles applicables, son titre professionnel, l'État membre dans lequel il a été octroyé ainsi que le nom de l'ordre ou de l'organisme professionnel auprès duquel elle est inscrite.

Toute personne qui exerce l'activité définie à l'article 14 doit, même en l'absence d'offre de contrat, dès lors qu'elle mentionne un prix, indiquer celui-ci de manière claire et non ambiguë, et notamment si les taxes et les frais de livraison sont inclus. Le présent alinéa s'applique sans

préjudice des dispositions régissant les pratiques commerciales trompeuses prévues à l'article L. 121-1 du code de la consommation, ni des obligations d'information sur les prix prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

## **LA LOI SUR LA SECURITE DES PISCINES**

Tous les propriétaires possédant une piscine se doivent d'être en conformité aux exigences de sécurité précisées par la loi du 3 janvier 2003 et le décret n°2003.1389 du 31 décembre 2003 modifié par le décret n°2004.449 du 7 juin 2004.

Une attestation de conformité des installations délivrées par votre fabricant est demandée impérativement pour la prise en compte de la piscine dans votre activité de loueur.

## **L'ANALYSE DE L'EAU :**

La potabilité de l'eau concernant les hébergements alimentés par un forage ou un puits fait l'objet d'un contrôle très strict par les services de la DDASS.

## **LES DETECTEURS DE FUMEE :**

L'obligation d'installer au moins un détecteur de fumée (EN<sub>14 604</sub>) avant le 8 mars 2015 incombe au propriétaire.

## **LES GARDE-CORPS :**

Pour les étages autres que le rez de chaussée d'un hébergement : les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre, toutefois cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 m au cas où l'allège a plus de cinquante centimètres d'épaisseur.

Deux normes en vigueur NF P<sub>01-012</sub> et NF P<sub>01-013</sub>

## **LITS SUPERPOSES :**

Tout lit pouvant être utilisé comme lit supérieur doit être équipé de 4 barrières de sécurité empêchant un occupant de tomber.

- Il ne doit pas être possible d'enlever les barrières de sécurité sans l'aide d'un outil ;
- La distance entre le bord supérieur de la barrière de sécurité et le plan supérieur du sommier doit être d'au moins 260 mm ;
- La face supérieure du matelas doit se trouver au moins à 160 mm au-dessous du bord de la barrière de sécurité ;
- Une mention avertissant le consommateur que « **le couchage en hauteur ne convient pas à des enfants de moins de six ans** » doit être apposée sur le lit supérieur de manière visible et indélébile.  
Il est également conseillé d'ajouter cette mention dans l'état descriptif fourni au locataire
- Le lit doit être muni d'une échelle reliée de manière sûre.

(Décret n° 95-949 du 25 août 1995 modifié)

## **QUELQUES RAPPELS :**

**Les arrhes** et les acomptes sont des sommes versées à l'occasion d'une commande ou d'un contrat de vente.

**L'acompte** implique l'engagement ferme de deux parties et, par conséquent, l'obligation d'acheter pour le consommateur et celle de fournir la marchandise pour le commerçant.

L'acompte est en fait un premier versement à valoir. Il n'y a aucune possibilité de dédit et vous pouvez être condamné à payer des dommages-intérêts si vous rétractez. Le commerçant lui-même ne peut se raviser, même en vous remboursant l'acompte et pourrait être contraint lui aussi à vous verser des dommages-intérêts.

**Les arrhes**, sauf dispositions contraires prévues au contrat, vous perdez en annulant une commande ou en vous désistant, mais on ne pourra vous contraindre à l'exécution du contrat. Pensez-y. (Bien entendu un accord amiable peut intervenir. Il faut essayer...)

Si le vendeur ne vous livre pas ou n'exécute pas la prestation sur laquelle il s'est engagé, il peut être condamné à vous rembourser le double des arrhes versées.

**L'avoir** correspond à la valeur d'une marchandise restituée. Il permet un achat ultérieur. Si le vendeur est dans son tort (marchandise défectueuse, livraison hors délai...) vous n'êtes pas obligé d'accepter cet arrangement.

Si l'acheteur revient sur sa décision, le vendeur peut, à titre commercial, lui accorder un avoir.

## EN CAS DE PROBLEME

Si, en général, tout se passe bien, la meilleure volonté du monde n'empêche pas toujours les litiges.

### COMMENT REGLER CES EVENTUELS CONFLITS ?

- Pour le propriétaire : le logement peut être détérioré, des objets peuvent manquer, le locataire n'a pas payé tout ce qu'il devait ou il reste dans les lieux après l'expiration du contrat.
- Pour le locataire : le logement ne correspond pas à l'annonce, de nombreuses nuisances troublent le lieu de vacances, etc.

### **Pour régler au mieux ces litiges qui restent heureusement exceptionnels, voici quelques conseils pratiques.**

- Commencer par une tentative de *règlement amiable*. Si le logement n'est pas au bord de l'eau, comme promis, mais éloigné de la mer, contactez d'urgence le propriétaire pour négocier une réduction de loyer.
- A l'inverse, si votre locataire a cassé quelques objets inscrits à l'inventaire, proposez-lui un prix pour les remplacer. Le plus souvent, le litige en reste là et le problème se règle de lui-même : mais n'attendez pas si vous voyez poindre une difficulté. On a toujours intérêt à prendre les devants pour trouver un arrangement amiable.

Si cette première tentative échoue, écrivez une lettre recommandée avec accusé de réception. Vous y indiquerez rapidement ce qui s'est passé et vous rappellerez l'objet de votre demande. Fixez à l'autre partie un délai de réponse.

Exemple : votre locataire a détérioré le logement. Il ne veut pas payer l'indemnisation. Dans votre courrier recommandé, mettez-le en demeure de régler la somme correspondant au préjudice dans un délai de huit jours. Joignez un devis à votre lettre. Dites qu'à défaut de réponse vous exercerez un recours.

Etape suivante : si vous n'obtenez pas de réponse à votre courrier, prenez des photos, faites constater les dégradations par un **huissier**.

Enfin, si toutes ces démarches s'avèrent sans succès, il reste à envisager un recours judiciaire : vous pouvez vous adresser au **Tribunal d'Instance** du lieu où se trouve la location.

Contactez un huissier qui enverra une assignation à l'autre partie ou bien confiez l'affaire à un avocat. Mais si vous voulez limiter les frais au maximum, utilisez la procédure de saisine directe du tribunal (si la somme en jeu n'excède pas ~~3-800~~ 4000 euros).

Pour cela écrivez au secrétariat du greffe du tribunal (ou rendez-vous sur place) et demandez qu'une convocation soit adressée à la partie adverse par lettre recommandée. Vous serez également avisé de la date d'audience. Précisez alors dans votre dossier tous les justificatifs qui permettront au juge d'apprécier la situation (contrat de location, état des lieux, constats d'huissier...).

Devant le juge, vous exposerez oralement votre affaire. Un avocat n'est pas nécessaire. Si le défendeur est absent et vous-même présent, le jugement sera rendu sur la base de vos déclarations. Si vous êtes absent, ce sont les déclarations du défendeur présent qui seront prises en compte. En principe, les décisions rendues ne sont pas susceptibles d'appel.

Au-delà de ~~3-800~~ 4000 euros, le tribunal d'Instance est encore compétent (cette fois en premier ressort et à charge d'appel), mais vous devez convoquer votre adversaire vous-même, par l'intermédiaire d'un huissier (assignation).

Au-delà de ~~7-600~~ 10 000 euros, c'est le Tribunal de Grande Instance (TGI) qui est compétent (sauf pour quelques litiges particuliers : crédits, baux...). Devant le TGI, vous devez vous faire assister d'un avocat.

Si par malheur la location ne correspondait pas du tout à ce qui était décrit, soyez plus radical. Faites faire un constat des lieux par un huissier et refusez de prendre les clés. Conservez les justificatifs du préjudice que vous avez subi (note d'hôtel ou quittance de loyer pour le logement de remplacement...).

Vous pouvez alors porter plainte pour **pratiques commerciales trompeuses auprès de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, Protection des populations et Service Protection des consommateurs.** ~~publicité mensongère auprès de la Direction Départementale de la Concurrence et de la Répression des Fraudes.~~

Vous pouvez également adresser une lettre au procureur de la République. L'affaire pouvant être classée sans suite, vous avez intérêt, pour être sûr que l'action soit engagée, à porter plainte avec constitution de partie civile. Ecrivez pour cela au doyen des juges d'instruction du Tribunal de Grande Instance (du lieu de l'infraction). Pour les démarches, nous vous conseillons de voir un avocat.



## ANNEXES :

- ① Arrêté du 2 Août 2010 fixant les normes de classement et la procédure de classement des meublés de tourisme
- ② Critères de classement
- ③ Annexe 3 cerfa déclaration de début d'activité
- ③ Bis : Notice déclaration de début d'activité
- ④ Contrat de location et Conditions générales de location,
- ⑤ Etat descriptif type et conditions de location
- ⑥ Inventaire type
- ⑦ Imprimé CERFA n° 14004\*01 « Déclaration en mairie des meublés de tourisme »
- ⑧ Aides financières du conseil Général
- ⑨ Adresses utiles