

## Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Art. D324-1 du Code du 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 élit **pas domicile** ».

### 1. La déclaration du meublé

L'offre de location d'un meublé de tourisme doit être faite obligatoirement à la mairie où est situé le bien. Le formulaire CERFA 14004\*03 est à compléter. En cas de non-déclaration, la contravention est de 3<sup>ème</sup> classe (450 €). (Art. L324-1-1 du Code du tourisme)

Tout changement concernant les éléments d'information de cette déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. (Art. D324-1-1 du Code du tourisme)

L'Office de Tourisme, étant responsable des informations diffusées, vous demande une copie de cette déclaration.

<https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>

Une déclaration de début d'activité est également obligatoire. Elle sera déposée :

- au Greffe du Tribunal de Commerce si la location est considérée comme une activité civile (formulaire POi - Cerfa 11921\*04)
- au Registre du Commerce et des Sociétés si la location de meublé est exercée à titre professionnel (un membre inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel, recettes annuelles du foyer supérieures à 23 000 € HT, recettes supérieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu) (formulaire Po CMB)

### 2. Le contrat de location

L'établissement d'un contrat de location en préalable à toute location est nécessaire. Il permet au propriétaire et au locataire de s'entendre sur les modalités de la location. Les parties sont engagées par la signature. Le contrat de location doit comporter les éléments suivants :

- Identité et coordonnées du propriétaire ou, à défaut, du mandataire
- Identité et coordonnées du preneur
- Localisation du logement
- Descriptif du logement (surface, état général, descriptif intérieur et extérieur, équipements, capacité en nombre de couchage, fumeur ou non, animaux acceptés ou non...)
- Dates de la location avec les heures de départ et arrivée
- Montant du loyer, le tarif des prestations (ménage, linge...), les charges afférentes au logement (eau, électricité, chauffage, internet...), la taxe de séjour et les modalités de paiement
- Modalités d'entrée (remise des clés, état des lieux)
- Versement d'un dépôt de garantie (= caution)
- L'assurance des lieux précisant si le locataire doit être assuré ou non contre les risques locatifs

Le propriétaire doit également transmettre à tous candidats des annexes :

- Le constat de risque d'exposition au plomb
- L'état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité
- Le diagnostic de performance énergétique

### 3. La fiscalité

Deux régimes sont possibles pour les loueurs de meublés :

- Régime de micro-entreprise : pour un chiffre d'affaires inférieur à 82 200 € pour un meublé classé et inférieur à 32 200 € pour un meublé sans classement. Ce régime ne nécessite pas la tenue d'un journal comptable. Le bénéfice imposable est celui des recettes annuelles sur lesquelles l'abattement est de 50 % pour les meublés non classés et de 71 % pour les meublés classés. Le chiffre d'affaires est à déclarer dans les déclarations de revenu. Les amortissements sont déductibles
- Régime du bénéfice réel simplifié : ce régime peut être pris optionnel pour 2 ans. Il demande la tenue d'une comptabilité mais sans le bilan. Les charges sont déductibles (travaux, annuités d'emprunt, ameublement, promotion, ménage, assurance, frais comptable, visite de classement...)

Le choix entre ces deux régimes se calcule en fonction des charges à déduire et des projets sur le logement.

### 4. Le règlement du séjour

#### Arrhes ou acomptes ?

L'avance correspond à des **arrhes** si le client annule son séjour, il perd l'avance versée. Si le séjour est annulé à l'initiative du propriétaire, celui-ci rembourse au locataire le double des arrhes versées.

L'avance correspond à un acompte lorsque chaque partie s'engage définitivement. Ni le client ni le propriétaire ne peuvent annuler le contrat, sauf accord amiable des parties. Si le client se désiste, il doit payer la totalité du séjour et à l'inverse si le propriétaire n'assure pas la location, il pourra être condamné à verser des dommages et intérêts au client même si l'acompte a été remboursé.

Par défaut, ce sont des arrhes qui sont dues.

#### Caution

La caution, ou dépôt de garantie, permet de financer la remise en état des lieux si le client venait à causer des dégradations. Si aucun dégât n'est constaté, la caution doit être restituée au client.

Le chèque de caution est un mandat de paiement qui est généralement encaissé. Aucun plafond de montant n'est déterminé et il s'agit souvent du loyer. Elle est libre et doit rester raisonnable.

### 5. Documents à fournir à l'Office de Tourisme

Copie de la déclaration en mairie

Copie de l'attestation de classement

Et pensez à collecter, déclarer et reverser la taxe de séjour...

Pour aller plus loin et avoir des informations plus détaillées :

- <https://www.guichet-entreprises.fr/fr/activites-reglementees/tourisme-loisirs-culture/gite-rural/>
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102>
- <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees>
- <https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>