

LIVRET D'ACCOMPAGNEMENT DES PORTEURS DE PROJET DE LOCATIONS MEUBLÉES



Ce guide est rédigé par l'Office de Tourisme de Sarlat Périgord Noir afin d'accompagner les porteurs de projet souhaitant créer ou reprendre une location meublée en Périgord Noir.

Les aspects réglementaires étant en constante évolution, **les références des textes vous sont données à titre indicatif et sont celles en vigueur à la date de parution du présent guide.** Pour connaître la réglementation actualisée au moment de la réalisation de votre projet, il vous appartient de vous adresser aux différents services ou organismes dont les coordonnées vous sont données dans le document. Ce document n'est pas contractuel. Les informations données ne sont pas exhaustives.

SOMMAIRE

DÉFINITION	3
DÉMARCHES ADMINISTRATIVES	4
TAXE DE SÉJOUR	5
STATUT JURIDIQUE	7
RÉGLEMENTATION	8
CLASSEMENTS ET LABELS	10
GESTION ET COMMERCIALISATION	10

DÉFINITION

Les 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 élit pas domicile (article D. 324-1 du code du tourisme).

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

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

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

Pour plus d'information : <https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>

DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

Déclaration à la mairie OBLIGATOIRE

Article L324-4 : « Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs location meublée doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée. »

Le propriétaire doit obligatoirement remplir le formulaire Cerfa n°14004*04. Dans le cas contraire, celui-ci s'expose à une contravention de troisième classe.

Cette déclaration doit mentionner :

- L'identité du déclarant
- L'adresse du domicile
- Le nombre exact de chambres mises en location
- Le nombre maximal de personnes pouvant être hébergées
- Les périodes prévisionnelles de mise en location

Toute modification d'un ou plusieurs de ces éléments doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

4

Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)

Lorsque l'activité de location saisonnière est exercée à titre habituel, elle constitue une activité commerciale et le loueur est tenu de s'inscrire au RCS et de s'immatriculer auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) de la chambre de commerce.

Ces formalités sont obligatoires, quel que soit le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

Pour plus d'informations :

www.infogreffe.fr/edito/formalites-entreprise/formalites.html

08 91 01 11 11

TAXE DE SÉJOUR

Rappel : déclaration en mairie à faire au préalable.

La taxe de séjour est une ressource perçue sur la population touristique qui permet aux communes ou aux groupements de communes de bénéficier de ressources supplémentaires destinées à favoriser la fréquentation touristique du territoire (article L.233326 et L.5211-21 du code général des collectivités territoriales (CGCT)).

Qui paye la taxe de séjour :

- Sont soumis à la taxe de séjour les touristes qui ne sont pas domiciliés dans la commune ou n'y possèdent pas une résidence pour laquelle ils paieraient une taxe d'habitation.
- Sont exonérés de plein droit : les personnes mineures, les titulaires d'un contrat saisonnier employés dans les communes de la communauté de Communes.

La perception de la taxe de séjour :

La taxe de séjour est perçue par l'intermédiaire des logeurs (professionnels ou occasionnels) et ce avant le départ du client qui reçoit en retour une facture ou une quittance faisant état du paiement de la taxe.

Les obligations de l'hébergeur :

- Afficher les tarifs,
 - Percevoir la taxe de séjour,
 - Tenir un « registre de logeur » qui ne doit pas faire référence aux noms des clients,
 - Reverser le montant de la taxe de séjour à l'Office de de Tourisme de Sarlat – Périgord Noir.
- L'Office de Tourisme Sarlat Périgord Noir perçoit la taxe de séjour pour les établissements situés sur la communauté de communes Sarlat Périgord Noir.

Pour les établissements situés en dehors de la communauté de communes, il est recommandé de se rapprocher de la mairie afin de savoir à qui la taxe de séjour doit être reversée.

Le reversement de la taxe de séjour auprès de l'Office de Tourisme Sarlat Périgord Noir :

Le reversement de la taxe de séjour intervient le 10 du mois suivant selon le calendrier ci-dessous :

- Au plus tard le 10 avril pour le paiement du premier trimestre
- Au plus tard le 10 juillet pour le paiement du deuxième trimestre
- Au plus tard le 10 octobre pour le paiement du troisième trimestre
- Au plus tard le 10 janvier de l'année N+1 pour le paiement du quatrième trimestre

Le règlement par chèque unique à l'ordre du Trésor Public doit être accompagné d'un état récapitulatif. En cas de non perception ou de non déclaration de la taxe de séjour, le logeur s'expose à une contravention de seconde classe (Article R2333-58 du CGCT).

Tout retard de paiement entraîne l'application, au montant des sommes dues, d'un intérêt de 0.75% par mois de retard, qui donne lieu à l'émission d'un titre à l'encontre du logeur. (Article R2333-58 du CGCT)

Les modalités de versement du produit de la taxe de séjour :

C'est au logeur qu'il incombe de percevoir la taxe (il sert d'intermédiaire) et de la reverser au régisseur de recette « Taxe de séjour ». A l'appui de son versement, le logeur doit joindre un chèque global (Article L 2333-37 du CGCT) qu'il établit pour le montant total des taxes qu'il a encaissées auprès du touriste.

Si vous décidez de passer par une plateforme de réservation comme Airbnb, Abritel ou Booking par exemple, celles-ci prendront directement contact avec vous pour collecter la taxe de séjour.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter Françoise LAPEYRONNIE, référente taxe de séjour
f.lapeyronnie@sarlat-tourisme.com ou taxedesejour@sarlat-tourisme.com

A SAVOIR

Vous n'êtes pas classé ?

Alors la taxe de séjour est calculée sur le nombre d'adultes, par rapport au prix semaine, majorée de 5.5 %. Ce qui peut faire grimper les prix jusqu'à 2.35 €/jour/pers.

EXEMPLE – Nouveau mode de calcul

Montant du loyer 800 € - 4 personnes (2 adultes + 2 enfants) - 1 semaine (soit 7 nuits)

Etape 1 → $800 \text{ €} : 4 \text{ pers.} = 200 \text{ €} : 7 \text{ Nbre de nuits} = 28,57 \text{ €} \times 5,5 \% = 1,57 \text{ €/pers./nuit}$ (Plafonné à 2,35€)

Etape 2 → $1,57 \text{ €} \times 2 \text{ adultes} \times 7 \text{ Nbre de nuits} = 21,98 \text{ €}$

Alors que si vous classez votre logement, vous appliquez le montant de la taxe de séjour fixe :

0.80 € pour 1 *

1.50 € pour 3 *

0.94 € pour 2**

2.35 € pour 4***

Et en plus, vous avez un **abattement fiscal de 71 %**.

STATUT JURIDIQUE

Tous les statuts juridiques classiques sont possibles pour ouvrir des locations meublées :

Statut de simple particulier

S'il s'agit d'une activité complémentaire

Les revenus seront alors déclarés sur la feuille d'impôt sur le revenu

Statut de la microentreprise

C'est le statut le plus simple et le plus adapté à une petite activité ; de plus le taux de charges sociales pour les activités d'hébergement est favorable puisqu'il est celui de la vente de marchandises et non celui de la prestation de services.

Statut de la société

Plus coûteux, il nécessite de faire appel à un expert-comptable.

- SARL (Société à Responsabilité Limitée)
- EURL (Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée)
- SAS (Société par actions simplifiée)
- ou SASU (Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle)

7

Statut de l'entreprise individuelle

A noter que le taux de TVA de 10% est applicable, sauf si l'entreprise n'y est pas soumise (Microentreprise notamment)

<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees>

Centre Des Finances Publiques - SARLAT LA CANEDA
26 avenue de Selves
24205 Sarlat-la-Canéda
05 53 31 59 00

RÉGLEMENTATION

Piscines et spas

Les normes de sécurité pour les piscines des chambres d'hôtes sont les mêmes et s'appliquent de la même façon que celles qui existent pour les piscines de particuliers.

Votre piscine doit être déclarée à la mairie et à la préfecture. Un contrôle sanitaire doit être mis en œuvre par les agences régionales de santé. Pour finir, vous devez posséder un règlement intérieur pour votre piscine visible, qui comprendra les résultats de votre contrôle sanitaire.

Lorsqu'il met à la disposition de la clientèle une piscine, l'exploitant d'un meublé est soumis à plusieurs réglementations :

- Code de la santé publique, notamment les articles L.1332-1 et suivants et D. 1332-1 et suivants: conditions d'autorisation, règles sanitaires ;
- Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.128-1 et suivants, R.128-1 et suivants : obligation de pourvoir les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif d'au moins un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (barrière, alarme, couverture, abri). Les contrevenants encourrent des sanctions pénales, notamment une amende de 45000€, prévues par l'article L.152-12 du même code ;
- Arrêté du 14 septembre 2004 relatif aux prescriptions de mesures techniques et de sécurité dans les piscines privatives à usage collectif : arrêt d'urgence « coup de poing », visibilité du fond du bassin, affichage des profondeurs, bouches de reprise des eaux conçues de manière à éviter qu'un usager puisse s'y trouver plaqué, aspiré sur tout ou partie du corps ou par les cheveux, etc.

Parallèlement aux sanctions pénales, les autorités administratives peuvent prendre différentes mesures destinées à mettre fin à une situation de danger identifiée, notamment :

- Article L.221-5 ou L.221-6 du code de la consommation : en cas de « danger grave ou immédiat », suspension de la prestation de service par un arrêté ministériel ou préfectoral ;
- Article L.322-5 du code du sport : « fermeture temporaire ou définitive d'un établissement » qui ne présenterait pas les garanties d'hygiène et de sécurité réglementaires ;
- Article R.322-9 du code du sport : « mises en demeure » adressées par le préfet en vue de mettre fin, notamment « aux manquements aux garanties d'hygiène et de sécurité » réglementaires ;
- Article L.2212-1 et L.2212-2 du code général des collectivités territoriales : intervention des maires en matière de sécurité de tous les lieux de baignade (publics ou privés, d'accès payant ou gratuit), notamment sous la forme d'arrêtés de fermeture de la piscine.

Sécurité incendie

Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé incombe au propriétaire.

Assurance habitation

L'assurance d'un meublé de tourisme destiné à la location saisonnière n'est pas obligatoire, tant pour le locataire que pour le propriétaire. En pratique, le propriétaire peut prendre l'assurance en charge ou imposer que le locataire soit assuré. Ces précisions seront inscrites dans le contrat de location.

Le propriétaire peut souscrire lui-même des garanties spéciales auprès de son assureur : c'est vivement recommandé !

Fiche individuelle de police

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

- Le nom et les prénoms
- La date et le lieu de naissance
- La nationalité
- Le domicile habituel de l'étranger
- Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger
- La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue

Les enfants de moins de 15ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R41514

CLASSEMENT ET LABELS

Qualité tourisme

Qualité Tourisme est une marque qui fédère les démarches qualité rigoureuses engagées par les professionnels du tourisme dont l'objectif est la qualité du service pour la satisfaction du client.

Déposée par le ministère délégué au Tourisme, la marque Qualité Tourisme constitue un gage de confiance. En adhérant à Qualité Tourisme, les professionnels s'engagent à mettre tout en œuvre pour satisfaire leurs clients.

Classement préfectoral : classez votre meublé et payez moins d'impôts !

L'Office de tourisme Sarlat Périgord Noir classe les meublés situés sur la communauté de Commune.

Demandez votre dossier à l'Office, nous prenons rendez-vous pour la visite de contrôle sous 10 jours.

SERVICE ANNEXE : LE CLASSEMENT
UNIQUEMENT SI VOTRE MEUBLÉ EST SITUÉ SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DE SARLAT

Pourquoi classer son meublé ?

- Renforcer mon positionnement commercial
- Calcul simplifié de la taxe de séjour
- Payer **moins d'impôts**
- Accepter les **chèques vacances**

Comment faire ?

- Demandez votre dossier auprès de l'Office de tourisme
- Visite de contrôle sous 10 jours
- Valable 5 ans
- Le coût pour 1 meublé est de 150€

OBLIGATIONS

- Inscription obligatoire auprès du greffe du Tribunal de commerce afin d'obtenir un numéro de Siret,
- Déclaration de votre meublé à la mairie de la commune sur laquelle est située votre location.

Nous contacter
05 53 31 45 40
classement@sarlat-tourisme.com

DEVENEZ PARTENAIRE DE L'OFFICE, NOUS PROPOSONS 2 FORMULES AU CHOIX

UNE ANNONCE LIBRE

05 53 31 45 49
internet@sarlat-tourisme.com

Gérez vous-même votre annonce sur le site internet de l'office !

TARIF VALABLE POUR UNE INSCRIPTION
ENTRE LE 1ER JANVIER ET
LE 31 DÉCEMBRE 2019* :
212€

*Tarif dégressif à partir du 01/01

CE PRIX COMPREND :

- Un encart détaillé sur www.sarlat-tourisme.com, avec descriptif, photos, tarifs et planning de disponibilités,
- Un accès au calendrier de mise à jour de vos disponibilités et à vos statistiques de fréquentation.

CENTRALE DE RÉSERVATION

05 53 31 45 40
locations@sarlat-tourisme.com

Le service de réservation gère la commercialisation de votre location. A vous d'assurer l'accueil et l'entretien de votre meublé.

COÛT DE L'INSCRIPTION : 60€
EXCLUSIVITÉ SUR LA SAISON
COMMISSION DE 12%

CE PRIX COMPREND :

- Visite et contrôle de la location,
- Reportage photos gratuit,
- Écoute, conseils (tarifs, home staging...),
- Envoi des réservations par mails (espace pro en ligne 24h/24),
- Reversement des loyers 1 mois à l'avance,
- Réservation & règlement sécurisé en ligne 24h/24,
- Chèques vacances acceptés,
- Réservations sur place en dernière minute à l'Office,
- Gestion des réclamations clients,
- Partenaires commerciaux

EN PLUS :

- Avoir un **encart dans la brochure** des hébergements ainsi que sur le site internet,
- Etre convié à un atelier pratique gratuit pour apprendre à mettre à jour vos disponibilités sur notre site internet,
- Avoir un tarif préférentiel sur les ateliers numériques,
- Etre abonné à notre Newsletter (se tenir au courant des actualités touristique de votre secteur),
- Etre invité à nos visites guidées (connaitre votre ville pouvoir participer à sa promotion).

Pour plus d'informations,
contactez Claire, la référente Locations
au 05.53.31.45.40 ou locations@sarlat-tourisme.com

VOTRE CONTACT :

Claire PUYBARAUD

Référente locations

locations@sarlat-tourisme.com



OFFICE DE TOURISME SARLAT PERIGORD NOIR
SARLAT | BEYNAC-ET-CAZENAC | LA ROQUE-
GAGEAC

Tél. : +33 5 53 31 45 45

Fax : +33 5 53 59 19 44

