



LE VAR

*la vraie nature du sud*

GUIDE du  
LOUEUR

meublés de tourisme 2016



visitvar.fr  
PROVENCE - CÔTE D'AZUR

# SOMMAIRE

<b>1-Mon meublé de tourisme</b>	<b>P 2</b>
1-1 Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?	P 2
1-2 Déclarer l'activité	P 2
<b>2-Classer mon meublé de tourisme</b>	<b>P 3</b>
2-1 Les principes de la procédure	P 3
2-2 Les avantages du classement	P 3
2-3 Les étapes et la durée de la procédure	P 4
2-4 La promotion de votre meublé de tourisme	P 4
<b>3-Fiscalité de mon meublé de tourisme</b>	<b>P 5</b>
3-1 Loueur en Meublé Professionnel et Loueur en Meublé Non Professionnel	P 5
3-2 Les différents régimes imposables et les avantages fiscaux	P 5
3-3 La Cotisation Foncière des Entreprises «CFE»	P 7
3-4 La Taxe Foncière	P 7
3-5 La Taxe d'Habitation	P 8
3-6 La Taxe de Séjour	P 8
3-7 La Redevance Télévision	P 8
<b>4-Sécuriser mon meublé de tourisme</b>	<b>P 9</b>
4-1 Piscines	P 9
4-2 Détecteurs de fumée	P 10
4-3 Lits	P 10
4-4 Gardes corps et rampes d'escaliers	P 10
4-5 Aires de jeux et prêt de matériel de loisirs	P 10
4-6 Les règles d'accessibilité des personnes handicapées	P 11
<b>5-Responsabilité du propriétaire et ses assurances</b>	<b>P 12</b>
5-1 La responsabilité du propriétaire	P 12
5-2 Les garanties d'assurances souscrites par le propriétaire	P 12
5-3 Les garanties prises par le locataire	P 12
<b>6-Contrat de location / Accueil des locataires</b>	<b>P 13</b>
6-1 Contrat de location	P 13
6-2 Arrhes et acomptes	P 13
6-3 Dépôt de garantie	P 14
6-4 Accueil des locataires	P 14
<b>7-Contacter les organismes de classement</b>	<b>P 15</b>

# 1-Mon meublé de tourisme

Ce guide du loueur destiné aux propriétaires de meublés, vous permettra de vous accompagner dans les différentes étapes.

## 1-1 Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Un meublé de tourisme est une villa, un appartement ou un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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. (Code du Tourisme-Art D324-1)

Les meublés de tourisme classés sont répartis dans l'une des catégories exprimées par le nombre d'étoiles de 1 à 5 étoiles suivant leur confort fixées par un arrêté. (Code du Tourisme-Art D324-2).

Le logement classé doit être à l'usage exclusif du locataire, sans passage du propriétaire ou d'autres locataires, durant tout le séjour.

Le meublé est saisonnier, c'est-à-dire que le loueur ne doit pas louer à une même personne pour une durée supérieure à 90 jours ou 12 semaines consécutives. (Art1-1 Loi Hoguet N°70-9 du 2 janvier 1970)

## 1-2 Déclarer l'activité

- La déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) attribution d'un numéro de SIRET :

Vous déclarez des revenus de location meublées non professionnelle. A ce titre, toute personne exerçant une activité économique et ayant des obligations déclaratives de professionnelles, quel que soit son statut particulier, doit être immatriculée sous un numéro de SIRET (article R123-3 du Code du Commerce).

La déclaration d'activité, obligatoire et gratuite peut être effectuée soit directement en ligne sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) (onglet professionnel), soit au moyen d'un formulaire P0i (Cerfa N°11921\*03) à envoyer au Centre de Formalités des Entreprises (CFE).

- La déclaration en mairie :

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 de la **mairie** de la commune où est situé le meublé.(Code du tourisme L 324-1-1 modifié par la loi n°2012-387 du 22 mars 2012-art.95(V)).

Le propriétaire doit remplir un formulaire Cerfa N°14004\*02. Les services municipaux lui remettront alors un récépissé.

Les changements qui pourraient intervenir (changement de propriétaire, capacité d'accueil...) doivent faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Vous en êtes toutefois dispensé si le meublé constitue votre résidence principale c'est-à-dire si vous occupez le logement 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Le non-respect de cette obligation peut entraîner l'application d'une amende de 3<sup>ème</sup> catégorie.

## 2-Classer mon meublé de tourisme

Le classement de 1 à 5\* des Meublés de Tourisme a fait l'objet de nouvelles normes nationales suite à l'arrêté ministériel du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des Meublés de Tourisme et modifié par l'arrêté du 7 mai 2012. L'objectif est d'améliorer la qualité du parc locatif et d'harmoniser les niveaux de prestations d'un hébergement à un autre.

**Le classement volontaire valable 5 ans n'est pas obligatoire pour louer, mais il est fortement recommandé.**

### 2-1 Les principes de la procédure

- Une visite de contrôle effectuée par un organisme accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation) ou agréé. (Liste disponible à la fin du document ou en ligne sur le site internet Aout France : [www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr))
- Cette prestation est payante et les prix sont libres.
- Le tableau de classement, comprend 112 critères de contrôle, (obligatoires et optionnels), et est divisé en trois chapitres :
  - « Equipements et aménagements »
  - « Services aux clients »
  - « Accessibilité et développement durable »

Ce contrôle est effectué sur la base d'une visite déclarée. Il fonctionne selon un système à points, chaque critère étant affecté d'un nombre de points.

Pour être classé dans une catégorie donnée, le meublé doit obtenir un nombre de points «obligatoires» et un nombre de points «à la carte». La combinaison de points «obligatoires» et «à la carte» est conçue pour permettre la prise en compte de l'identité de chaque meublé et de son positionnement commercial.

### 2-2 Les avantages du classement

- Payer moins d'impôts dans le cadre d'un régime BIC : abattement de 71%.
- Pouvoir adhérer à l'Agence Nationale des Chèques Vacances afin d'accepter le paiement de la location avec les chèques vacances. 
- Offrir un gage de qualité de l'hébergement demandé par le client.
- Se démarquer de la concurrence et attirer plus de nouveaux clients.
- Bénéficier d'une valorisation spécifique dans la communication et la promotion de Var Tourisme et de son Office de tourisme. (Agence de Développement Touristique du Var - [www.visitvar.fr](http://www.visitvar.fr))

NB : La demande de classement d'un logement meublé d'une pièce d'habitation pour 1 ou 2 personnes dont la surface est inférieure à 12m<sup>2</sup> avec le coin cuisine (ou 9m<sup>2</sup> si la cuisine est séparée) sera systématiquement refusée ainsi que tout hébergement dont la salle d'eau et/ou WC ne se situent pas à l'intérieur du logement.

## 2-Classer mon meublé de tourisme

### 2-3 Les étapes et la durée de la procédure

**Etape 1 :** Le propriétaire commande une visite de classement auprès de l'organisme de contrôle « accrédité » ou « agréé » de son choix.

**Etape 2 :** Cet organisme effectue une visite d'inspection et transmet au propriétaire sous un délai de 1 mois maximum le certificat de visite qui comprend le « Rapport de Contrôle », la « Grille de Contrôle » et la « Décision de Classement » pour la catégorie indiquée dans le rapport de contrôle. Cet envoi est fait sous le format défini par l'organisme : numérique ou papier.

**Etape 3 :** Le propriétaire a un délai de 15 jours à compter de la réception du certificat de visite pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis pour une validité de 5 ans. Le propriétaire pourra utiliser le document « Décision de Classement » pour signifier son classement aux autorités (fiscale...), aux clients, aux institutionnels...

**Etape 4 :** Tous les organismes de contrôle des meublés de tourisme, ont l'obligation d'enregistrer les meublés classés sur une base de données nationale. Chaque CDT (Comité Départemental du Tourisme) et ADT (Agence de Développement Touristique) ont la responsabilité de contrôler la liste des meublés classés de leur département.

### 2-4 La promotion de votre meublé de tourisme

L'Agence de Développement Touristique « Var Tourisme » offre une promotion plus importante pour les meublés classés : un affichage des meublés classés sur la page dédiée dans [www.visitvar.fr](http://www.visitvar.fr)

N'oubliez pas d'en informer votre office de tourisme situé sur la commune de votre location saisonnière afin qu'il référence votre meublé déclaré et classé.



© LCI / ADT Var Tourisme

# 3-Fiscalité de mon meublé de tourisme

## 3-1 Loueur en Meublé Professionnel (LMP) et Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) Pour exercer à titre professionnel, un propriétaire doit remplir trois conditions cumulatives :

- Etre inscrit au registre du commerce
- Réaliser plus de 23.000 € de recettes annuelles
- Les recettes issues des locations doivent être au moins équivalentes aux autres revenus professionnels du foyer fiscal.

Si l'une de ces trois conditions n'est pas remplie l'activité est exercée à titre non professionnel.

## 3-2 Les différents régimes imposables et les avantages fiscaux

Dès lors que vous mettez en location saisonnière un logement (votre résidence secondaire par exemple) que vous soyez professionnel ou pas, ne serait-ce que quelques semaines par an, les loyers perçus doivent être déclarés pour être ensuite soumis à l'impôt sur le revenu. La location saisonnière étant nécessairement meublée, les loyers perçus doivent être déclarés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux «BIC» comme pour les locations meublées de longue durée.

Il existe deux régimes déclaratoires :

- le régime forfaitaire
- le régime réel

Vous serez exonéré d'impôt si les deux conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- vous louez une ou plusieurs chambre(s) d'hôtes (Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuitées. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du petit déjeuner et du linge de maison. L'accueil est assuré par l'habitant) ;
- l'ensemble des loyers encaissés ne dépassent pas 760 € par an (seuil pour l'année 2016).

### **Le régime forfaitaire**

Le régime forfaitaire (appelé également «micro-entreprise» ou « micro-bic ») consiste en l'application d'un abattement sur vos recettes annuelles, c'est-à-dire toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers plus charges). Cet abattement est réputé inclure l'ensemble des frais et charges relatifs au logement ; aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée. Le montant de l'impôt dépend ensuite bien sûr de vos autres revenus et de la tranche d'imposition dans laquelle vous vous situez.

Le fonctionnement du micro-bic est particulièrement simple, et ne nécessite ni compétence comptable ni aide pour remplir la déclaration des revenus : c'est un régime idéal pour les particuliers !



## 3-Fiscalité de mon meublé de tourisme

Les revenus locatifs sont à déclarer sur le formulaire 2042 C PRO, case « 5ND » pour les locations saisonnières « classiques », case « 5NG » pour les locations saisonnières classées.

Si vous louez une location saisonnière « classique » (c'est-à-dire qui n'est ni un gîte rural classé, ni un meublé de tourisme classé, ni une chambre d'hôtes), vous bénéficiez automatiquement et sans formalité :

- du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 32.900 € par an (en 2016) : c'est fréquemment le cas ;
- sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 %, ce qui signifie que seuls 50 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.

Si vous louez un gîte rural classé, une location classée ou une chambre d'hôtes, vous bénéficiez d'un régime fiscal plus avantageux :

- vous relevez de plein droit du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 82.200 € par an (en 2016) : vous êtes donc presque toujours concerné ;
- sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 71 %, ce qui signifie que seuls 29 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.

Le décret n° 2013-463 du 3 juin 2013 portant incorporation au Code Général des Impôts et au Code des Douanes de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ces codes, publié au Journal officiel du 6 juin 2013, a levé toute ambiguïté concernant la qualité des meublés de tourisme éligibles au bénéfice de l'abattement fiscal de 71%.

En faisant désormais référence à l'article D.324-2 du Code du Tourisme :

"Les meublés de tourisme sont répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme.", et non plus à l'article D.324-1 du Code du Tourisme (Cf. Page 3).

Ainsi les textes confirment que la référence aux meublés de tourisme éligibles à l'abattement fiscal de 71% vise les meublés classés.

### **Le régime réel**

Le régime réel consiste à déduire de vos recettes annuelles, c'est-à-dire de toutes les sommes perçues au titre de la location (les loyers mais aussi les charges), l'ensemble des frais et charges supportés pour leur montant réel. Vous pouvez notamment déduire :

- les charges de propriété et de gestion (amortissement, frais financiers, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt, grosses réparations), au prorata de la durée de location ;
- les charges se rattachant à la location (frais d'annonces par exemple) en totalité.

Le déficit éventuel peut seulement être imputé sur le bénéfice des locations meublées des dix années suivantes.

Pour opter pour le régime réel, il vous suffit d'envoyer, sur papier libre, à votre service des impôts, une lettre dans laquelle vous précisez simplement votre souhait d'être placé sous le régime réel d'imposition. L'option doit être exercée avant le 1er février de la première année au titre de laquelle vous désirez vous placer sous le régime réel. L'option est alors obligatoirement prise pour deux années et est ensuite reconduite tacitement par périodes de deux ans, sauf dénonciation.

## 3-Fiscalité de mon meublé de tourisme

Avant d'opter, vous avez tout intérêt à établir des calculs prévisionnels sur deux ans pour vérifier la pertinence de l'option. Par ailleurs, le régime réel est (beaucoup) plus complexe que le régime forfaitaire : il implique la tenue d'une comptabilité. Avant d'opter pour le régime réel, il est donc recommandé de faire appel à un fiscaliste (avocat, notaire, comptable) qui vous en exposera les avantages mais aussi les contraintes.

Si vous louez une location saisonnière «classique» (c'est-à-dire qui n'est ni un gîte rural classé, ni un meublé de tourisme classé, ni une chambre d'hôtes), vous relevez du régime réel:

- soit automatiquement et sans formalité si vos recettes annuelles (loyers plus charges versés par le locataire) dépassent 32.900 € (en 2016) ;
- soit sur option si vos recettes annuelles ne dépassent pas 32.900 € (en 2016). Dans cette hypothèse, l'option pour le régime réel n'est intéressante que si vos frais et charges déductibles sont supérieurs à 50 % de vos recettes.

Si vous louez un gîte rural classé, une location classée ou une chambre d'hôtes, vous relevez du régime réel :

- soit automatiquement et sans formalité si vos recettes annuelles dépassent 82.200 € (en 2016) ;
- soit sur option si vos recettes annuelles ne dépassent pas 82.200 € (en 2016). Dans cette hypothèse, l'option pour le régime réel n'est intéressante que si vos frais et charges déductibles sont supérieurs à 71 % de vos recettes.

### Attention !

**Chaque revenu fiscal étant différent et les règles relatives à l'imposition sur le revenu sont susceptibles d'être modifiées par les lois de finance, il est donc très important de vous rapprocher du centre des impôts dont vous dépendez.**

### 3-3 La Cotisation Foncière des Entreprises «CFE»

La Contribution Economique Territoriale (CET), qui a remplacé l'ancienne taxe professionnelle, est composée à la fois de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), dont le taux, fixé au niveau national, est progressif.

La location ou la sous-location de locaux meublés constitue par nature une activité professionnelle passible de CFE. Cependant, la législation en vigueur prévoit certains cas d'exonération de CFE pour les loueurs en meublé :

- Ainsi sont exonérés les propriétaires ou locataires louant accidentellement et, sans aucun caractère périodique, une partie de leur habitation personnelle (principale ou secondaire).
- Sont également exonérées, sauf délibération contraire de la commune, les locations de tout ou partie d'une habitation personnelle, que ce soit à titre de gîte rural, de meublé de tourisme ou sans classement d'aucune sorte.

### 3-4 La Taxe Foncière

Si vous êtes propriétaire ou usufruitier, vous serez imposé à la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les immeubles bâtis que vous possédez au 1er janvier de l'année d'imposition.

# 3-Fiscalité de mon meublé de tourisme

## 3-5 La Taxe d'Habitation

Les logements qui sont offerts à la location saisonnière pendant toute l'année sans que le propriétaire se réserve aucune possibilité de séjour sont soumis à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et non pas à la taxe d'habitation. Celle-ci n'est donc pas due, ni par le propriétaire, ni par l'occupant au 1er janvier.

En revanche, les propriétaires doivent acquitter la taxe d'habitation, quand ils conservent la disposition de ces logements à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location. Y compris quand le logement est occupé par un locataire au 1er janvier de l'année d'imposition.

## 3-6 La Taxe de Séjour

La taxe de séjour est instituée à l'initiative des communes et groupements de commune. Elle existe en France depuis 1910 et s'applique à l'ensemble des hébergements marchands des territoires qui l'ont instituée. Le produit de cette taxe est utilisé pour développer la fréquentation touristique.

- A quoi sert la taxe de séjour ?

Les recettes de la taxe de séjour, conformément à la loi, sont exclusivement affectées à des dépenses destinées à développer la fréquentation touristique :

- dépenses de promotion de la destination,
- dépenses visant le développement de la fréquentation touristique,
- dépenses visant à améliorer l'accueil des touristes.

- Qui paie la taxe de séjour ?

- Taxe au réel :

Si votre territoire a institué la taxe de séjour au réel, celle-ci est payée par les touristes qui logent en hébergement marchand : hôtel, chambre d'hôte, village vacances, camping ou encore en location meublée saisonnière.

- Taxe au forfait :

Si votre territoire a institué la taxe de séjour au forfait, celle-ci est payée par les hébergeurs marchands. Dans ce cas, elle doit être intégrée au prix de revient de l'hébergement, mais elle ne doit pas être "récupérée" sur la facture du client.

- Quel est le tarif de la taxe de séjour pour les meublés ?

Le tarif par personne et par nuitée est fixé par votre commune (ou votre communauté de communes ou communauté d'agglomération si c'est elle qui a institué la taxe de séjour). Il dépend du classement de votre meublé. Les tarifs sont fixés à l'intérieur d'une fourchette définie par la loi.

## 3-7 La Redevance Télévision

Les modalités d'imposition à la redevance TV sont différentes selon que le propriétaire loue une partie de son habitation principale ou un local spécifiquement affecté à la location meublée.

- La location porte sur des locaux qui constituent l'habitation personnelle du loueur :

L'habitation personnelle du loueur s'entend de sa résidence principale ou secondaire. Dans ce cas la redevance TV est due par le propriétaire (redevable de la Taxe d'Habitation) selon les modalités des particuliers. Une seule redevance est due quel que soit le nombre de postes.

- La location porte sur des locaux qui sont exclusivement dédiés à la location :

Dans ce scénario la location n'est pas redevable de la Taxe d'Habitation. La redevance est due selon les règles applicables aux professionnels (art 1605 ter du CGI), à savoir une redevance par poste et application d'un abattement de 30 % au-delà du 3ème poste de TV.

# 4-Sécuriser mon meublé de tourisme

## 4-1 Piscines

Un dispositif de sécurité est obligatoire depuis le 1er janvier 2004, en effet, les piscines privées nouvellement construites doivent bénéficier avant la première mise en eau, d'au moins un des quatre dispositifs de sécurité normalisé suivants :

- L'abri : structure qui recouvre la piscine et qui permet d'éviter le passage d'enfants de moins de 5 ans par enjambement, escalade ou par ouverture des moyens d'accès. La structure bénéficie d'un système de verrouillage des systèmes d'accès au bassin qui est unique (clé, code...). Attention, de ne jamais laisser un enfant seul aux abords d'une piscine ayant l'abri ouvert.
- L'alarme : elle doit répondre aux normes NF P 90 307 de décembre 2003, dont les caractéristiques sont les suivantes :
  - Ce système d'alarme doit détecter toute immersion, chute et notamment celle d'un enfant de moins de 5 ans dans l'aire protégée. En effet l'alarme permet de détecter l'intrusion d'un enfant de plus de 9 mois dans la zone protégée qui comprend également les abords de la piscine.
  - Le système d'alarme doit être audible de la maison d'habitation.
  - En cas de défaillance de l'alarme, un système permet de prévenir l'utilisateur.
  - Les systèmes sont verrouillés pour prévenir les risques de désactivation par les enfants.
- La couverture de sécurité : elle est conçue pour recouvrir la totalité du bassin et permet d'empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins 5 ans. Elle peut-être matérialisée par :
  - les volets roulants automatiques,
  - les couvertures à barres,
  - les couvertures de sécurité,
  - les filets tendus au-dessus des margelles,
  - les fonds mobiles de piscine
- La barrière de protection : elle est disposée tout autour de la piscine et évite l'accès à l'eau aux enfants de moins de 5 ans. Elle constitue un obstacle physique entre le bassin et l'enfant.



© LCI / ADT VarTourisme

### Attention !

Une surveillance constante d'un adulte permet de réduire les risques de noyade, le système de sécurité permet de prévenir du danger mais il ne remplace en aucun cas la vigilance que peut avoir un adulte.

# 4-Sécuriser mon meublé de tourisme

## 4-2 Détecteurs de fumée

En 2015, les détecteurs de fumée seront obligatoires dans tous les logements. Les propriétaires de meublés de tourisme, devront installer des détecteurs aux normes **CE** avec marquage **EN14604**, dans chacun de leurs meublés.

Ils devront également prévenir leur assureur de cette nouvelle installation et devront veiller au bon entretien et au bon fonctionnement de l'ensemble des détecteurs de fumée.

Les détecteurs devront être idéalement disposés à proximité des chambres, en haut des escaliers, dans les pièces comprenant des appareils électriques.

## 4-3 Lits

- Lits superposés : Le lit superposé fait aussi parti de l'équipement qui doit être aux normes dans un meublé de tourisme. Voici les critères qu'il doit respecter :
  - Comporter des barrières de sécurité.
  - Etre conforme aux normes françaises et étrangères reconnues équivalentes.
  - Afficher « **le couchage en hauteur ne convient pas à des enfants de moins de six ans** » et « **conforme aux exigences de sécurité** » sur le lit de façon visible.
- Lits fixes : Depuis 1993, les lits fixes ou pliants doivent obligatoirement satisfaire aux exigences de sécurité du décret du 20 décembre 1991 relatif à la prévention des risques résultant de l'usage des articles de puériculture. La mention « **conforme aux exigences de sécurité** » doit apparaître sur le produit.

## 4-4 Gardes corps et rampes d'escaliers

Les garde-corps et rampes d'escaliers doivent respecter des normes de sécurité qui concernent notamment la hauteur et la largeur des protections. La hauteur du garde-corps va dépendre de la largeur de celui-ci. Par exemple si l'épaisseur de votre garde-corps fait 0.20 m, il devra faire 1m de hauteur.

Ces normes de sécurité ont été mise en place pour préserver des chutes, rendre difficile l'escalade, rendre impossible le passage d'un enfant entre les éléments de protection.

## 4-5 Aires de jeux et prêt de matériel de loisirs

Le matériel de loisirs tels que les toboggans, les balançoires, les tourniquets...à vocation collective ou bien individuelle doivent être conformes aux normes de sécurité. La mention « **Conforme aux exigences de sécurité** » doit être mentionnée sur chaque équipement.

Des pictogrammes indiquant l'âge préconisé pour utiliser les jeux doivent être apposés sur chacun des équipements. Concernant le matériel de prêt, il est nécessaire d'en assurer son entretien.

### Attention !

En fait, la sécurité des hôtes n'est pas seulement une question de normes c'est aussi affaire de bon sens. Cette démarche est essentielle dans la mesure où le propriétaire assume une obligation de moyen et de résultat.



© ADT Var Tourisme / John H Wazli

# 4-Sécuriser mon meublé de tourisme

## 4-6 Les règles d'accessibilité des personnes handicapées

Sans être classée dans la catégorie des ERP une location meublée peut être concernée par la réglementation relative à l'accessibilité des lieux publics aux personnes handicapées.

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter pour des structures accueillant moins de 15 personnes :

- Les meublés existants qui ne réalisent pas de travaux soumis a permis de construire n'ont pas l'obligation de se conformer aux règles d'accessibilité.
- Si l'activité donne lieu à une construction nouvelle ou à des travaux soumis a permis de construire les règles d'accessibilité sont applicables (selon configuration du bâti).
- La création d'un meublé dans une ancienne maison d'habitation n'est pas soumise à l'obligation d'accessibilité s'il reste assimilable à une maison individuelle.

Les locations meublées équipées à ce jour pour recevoir les personnes à mobilité réduite peuvent prétendre :

- à la qualification « **Var Accessible** » mise en place par le département du Var pour valoriser les structures d'accueil privées aménagées spécifiquement,
- à la marque « **Tourisme et Handicap** » créée par le Ministère chargé du tourisme, pour l'accueil des personnes en situation de handicap.

La clientèle en situation de handicap représente un réel potentiel, cette clientèle distinguera la qualité de votre hébergement et de votre accueil.

**N'hésitez pas contacter**

### **ADT Var Tourisme**

1 Bd de Strasbourg  
BP 5147  
83093 TOULON CEDEX

Mme Pascale FLUCHERE

Tél : 04 94 18 59 67

Mail : [p.fluchere@vartourisme.org](mailto:p.fluchere@vartourisme.org)

### **Ou auprès**

### **Conseil Départemental du Var Direction du Tourisme**

Centre Hermès– Bât. 7  
Valgora  
83160 LA VALETTE-DU-VAR

Mail : [cboyet@var.fr](mailto:cboyet@var.fr)



© DANC / ADT Var Tourisme

# 5-Responsabilité du propriétaire et ses assurances

## 5-1 La responsabilité du propriétaire

Le propriétaire de meublés a une obligation de moyens (il doit tout mettre en œuvre pour garantir à ses hôtes un séjour bien réussi) et de résultat (le loueur s'engage envers son client à fournir un hébergement avec les prestations définies).

Concrètement :

- Dès lors qu'un propriétaire commet, dans le cadre de son activité, une faute qui porte préjudice à ses hôtes il est tenu de les indemniser.
- La faute peut être intentionnelle ou non, elle peut consister en une action, une omission ou une négligence. La faute qui engage la responsabilité du propriétaire peut avoir été commise par lui-même, mais aussi par une personne dont il doit répondre (enfants, salariés) ou encore par une chose dont il a la garde (animaux, véhicule ...).
- Le préjudice à indemniser peut être matériel (réparation d'un véhicule accidenté), corporel ou moral.

## 5-2 Les garanties d'assurances souscrites par le propriétaire

Pour se prémunir et prémunir leurs hôtes les propriétaires de meublés peuvent souscrire des contrats d'assurance adaptés. Ils peuvent aussi demander à leurs hôtes de justifier de leur propre assurance.

- **Garantie «pour le compte de qui appartiendra»** : Le propriétaire se substitue à l'obligation d'assurance du locataire. Il couvre lui-même le logement, le mobilier, les dommages causés tant à lui-même qu'aux voisins et aux tiers.
- **Garantie abandon de recours** cette garantie est plus restreinte que celles «pour le compte de qui appartiendra», elle couvre les dommages causés par le locataire au seul meublé de tourisme (sont exclus les dommages causés aux personnes et aux immeubles voisins). Le locataire reste engagé à l'égard des tiers au titre de sa responsabilité civile.
- **Garantie recours des locataires contre le propriétaire** : Par cette garantie le propriétaire assure sa responsabilité civile en cas de dommage causé au locataire par manque d'entretien du bâtiment.

## 5-3 Les garanties prises par le locataire

Mis à part le cas où le propriétaire a opté pour les garanties «pour le compte de qui il appartiendra», le contrat de location du meublé peut obliger le locataire à disposer d'une assurance pour la durée de son séjour.

La souscription de telles garanties est réalisée :

- Soit en concluant un **contrat d'assurance spécifique** auprès de l'assureur de son choix,
- Soit en souscrivant à une garantie spéciale appelée «**garantie villégiature**», en complément de son contrat d'habitation pour leur résidence principale, valable pour toute location de meublé mais attention ! le locataire doit vérifier si son contrat ne contient pas une clause de territorialité qui limiterait par exemple l'assurance à la location en France en excluant celle à l'étranger.

# 6-Contrat de location / Accueil des locataires

## 6-1 Contrat de location

Le propriétaire doit établir un contrat de location en deux exemplaires, et les adresser signés au futur locataire. Penser à préciser la date limite avant laquelle il devra retourner un exemplaire contresigné. Idéalement, cet envoi doit se faire en recommandé avec accusé de réception.

Le contrat doit être le plus précis possible. Par exemple parmi les mentions à faire figurer :

- les coordonnées du propriétaire (ou éventuellement celles du mandataire),
- l'adresse du logement, sa localisation, son accès,
- le type de logement, sa surface habitable, son état général, le descriptif des pièces, un descriptif des extérieurs,
- l'équipement du logement, la capacité en nombre de couchages,
- les dates de location, les heures de départ et d'arrivée,
- le montant du loyer, le tarif des prestations (ménage, fourniture de linge...), les charges afférentes au logement (électricité, chauffage, téléphone, internet...) et les modalités de paiement,
- l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie,
- les modalités de réservation par versement d'arrhes ou d'acompte et les conditions d'annulation,
- le versement d'un dépôt de garantie,
- l'assurance des lieux précisant si le locataire doit être assuré ou non contre les risques locatifs,
- Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012, il est désormais possible à nouveau, d'insérer une clause interdisant la présence des animaux.

Dès réception du contrat contresigné et du versement des arrhes ou de l'acompte, il faut faire parvenir au locataire un accusé de réception. Si toutefois, le propriétaire n'a pas reçu de réponse à la date limite, il est en droit de conclure un nouvel accord avec une autre personne.

## 6-2 Arrhes et acomptes

Il est important de préciser si l'avance demandée correspond à des arrhes ou à un acompte pour éviter tout malentendu avec le locataire. Si aucune précision n'est apportée la somme versée correspond à des arrhes.

Au-delà des termes, la qualification de l'avance aura une influence en cas d'annulation de la réservation.

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

**La somme correspond à un acompte** : Avec l'acompte chaque partie s'engage définitivement. Ni le client ni le propriétaire ne peuvent annuler le « contrat », sauf accord amiable des parties. Ainsi, si le client se désiste, il doit payer la totalité du séjour. A 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.



© LCI / ADT Var Tourisme

# 6-Contrat de location / Accueil des locataires

## 6-3 Dépôt de Garantie

Cette caution exigée le jour de l'arrivée sous forme d'un chèque non encaissable, et dont le montant ne doit usuellement pas dépassé le montant d'une semaine de location, devra être restitué en fin de jouissance, après remise des clés, dans un délai de 10 jours si le logement est laissé en l'état. En cas de dégradations de matériel constatées après un état des lieux contradictoire accompagné de l'inventaire, la caution doit être restituée dans les 60 jours, déduction faite des travaux occasionnés et sur présentation de facture. Si la caution s'avérait insuffisante, le locataire est tenu contractuellement de rembourser les frais supplémentaires, sur présentation des factures correspondantes. Si un litige devait survenir privilégier le règlement à l'amiable. A défaut les parties peuvent saisir le Tribunal d'Instance du lieu d'implantation de la location.

## 6-4 Accueil des locataires

***L'accueil des hôtes est un moment important. Prenez le temps de fournir des explications et soyez rigoureux pour limiter les risques de conflits.***

Ce moment permettra aux locataires de se familiariser avec le logement, mais aussi de réaliser un état des lieux complet et contradictoire de la location et de ses équipements (n'hésitez pas à mettre en route les appareils électroménagers pour valider leur bon fonctionnement).

Cette visite se terminera par la signature de l'état des lieux et de l'inventaire. Ce document sera utilisé lors du départ des hôtes pour vérifier qu'aucune dégradation n'a été commise.

**Laissez des consignes claires : Vous pouvez également constituer un dossier contenant :**

- vos recommandations particulières sur la sécurité générale du logement (fermeture des volets, des portes, des baies vitrées, alarme...),
- vos recommandations concernant l'utilisation des différents équipements du logement, et joindre les manuels d'utilisation,
- la gestion des ordures ménagères : emplacement des containers poubelle, date d'enlèvement des ordures, localisation des zones de tri sélectif,
- les numéros d'appels d'urgence, l'adresse de l'hôpital le plus proche, les coordonnées des médecins ou laisser un annuaire récent,
- les commodités, les commerces, les animations et les loisirs à pratiquer aux alentours. N'oubliez pas de vous rapprocher de votre Office de Tourisme !

A la remise des clés, le propriétaire demandera au locataire :

- le solde de la location,
- le paiement de la taxe de séjour,
- le versement de la caution,
- faire remplir et signer la fiche individuelle de police pour tous locataires de nationalité étrangère, dès son arrivée, dont le modèle est fixé par décret 2015-1002 du 18 août 2015.



© LCI / ADT Var Tourisme

# 7-Contacter les organismes de classements

Le propriétaire ou le mandataire d'un meublé de tourisme commande une visite de contrôle à l'organisme accrédité de son choix. NB : La liste de ces organismes étant en constante évolution, nous vous invitons à la consulter régulièrement directement sur le site d'Atout France. (<https://www.classement.atout-france.fr/les-organismes-accredites>).

## 1.2.3.4.5 ETOILES DE France

11, rue des Carrières  
34430 SAINT JEAN DE VEDAS  
☎ 06 46 35 44 25  
✉ [etoiles-de-france@sfr.fr](mailto:etoiles-de-france@sfr.fr)  
🌐 [www.etoiles-de-france.fr](http://www.etoiles-de-france.fr)  
*Coordonnées dans le VAR*  
Monsieur Thierry DION  
☎ 06 78 43 79 74  
✉ [etoilesdefrance.paca.thd@orange.fr](mailto:etoilesdefrance.paca.thd@orange.fr)

## 2B & G QUALITE

380, rue Clément Ader Local 14  
27930 LE VIEIL EVREUX  
☎ 06 60 30 54 39  
✉ [contact@2bgqualite.fr](mailto:contact@2bgqualite.fr)  
🌐 [www.2bgqualite.fr](http://www.2bgqualite.fr)

## ABC CONTROL

19, rue des quatre ormeaux  
59290 WASQUEHAL  
☎ 06 51 72 90 14  
✉ [arnaud.hoesler@abcontrol.fr](mailto:arnaud.hoesler@abcontrol.fr)  
🌐 [www.abc-control.fr](http://www.abc-control.fr)

## BUREAU DE CONTROLE FEDERAL

21, rue du père Jean Baptiste Salles  
34300 AGDE  
☎ 04 67 77 01 00 Fax 04 67 77 46 73  
✉ [info@federalcontrole.com](mailto:info@federalcontrole.com)  
🌐 [www.federalcontrole.com](http://www.federalcontrole.com)

## BUREAU ALPES CONTROLES S.A

3, impasse des Prairies - PAE Les Glaisins  
74940 ANNECY LE VIEUX  
☎ 04 97 25 89 73 Fax 04 93 83 68 90  
✉ [bac.nice@alpes-controles.fr](mailto:bac.nice@alpes-controles.fr)  
🌐 [www.alpes-controles.fr](http://www.alpes-controles.fr)  
*Coordonnées dans le VAR*  
Monsieur Mathieu PAGANO  
☎ 04 94 46 37 83  
Fax 04 94 63 50 85  
✉ [bac.toulon@alpes-controles.fr](mailto:bac.toulon@alpes-controles.fr)

## CONFORM EXPERTISE/CONTROL NORD

4/12 boulevard des Belges  
BP 4077  
76022 ROUEN Cedex 3  
☎ 02 32 10 55 47  
✉ [classement@conformexpertise.com](mailto:classement@conformexpertise.com)  
🌐 [www.conformexpertise.com](http://www.conformexpertise.com)  
HEADLIGHT AUDIT  
11 A, rue de Courtalin  
77700 MAGNY LE HONGRE  
☎ 01 60 42 71 71 Fax 01 60 43 75 42  
✉ [contact@headlight-audit.com](mailto:contact@headlight-audit.com)  
🌐 [www.headlight-audit.com](http://www.headlight-audit.com)

## INSPECTION CLASSEMENT HOTELS (I.C.H)

42 rue Dominique Larrea  
64500 SAINT JEAN DE LUZ  
☎ 05 59 54 00 17 ou  
06 84 84 22 45 ou 06 78 23 71 58  
Fax 05 59 24 51 38  
✉ [i.c.h@inspectionclassementhoe.com](mailto:i.c.h@inspectionclassementhoe.com)  
🌐 [www.inspectionclassementhotel.com](http://www.inspectionclassementhotel.com)

## IN AURIS

8, impasse Jean Racine  
83520 ROQUBRUNE-SUR-ARGENS  
☎ 06 71 38 28 18  
Fax 09 72 26 14 93  
✉ [contact@inauris.fr](mailto:contact@inauris.fr)  
🌐 [www.cabinetclassementhotelier.com](http://www.cabinetclassementhotelier.com)

## METRIQUE CONSULTING

23, rue du Départ BP 37  
75014 PARIS  
☎ 06 83 16 92 57  
✉ [stephane.laudrel@metrique.fr](mailto:stephane.laudrel@metrique.fr)  
🌐 [www.decrochezvosetoiles.com](http://www.decrochezvosetoiles.com)

## TECHNO-LOGIS ENVIRONNEMENT

87, rue des pervenches  
83130 LA GARDE  
☎ 04 94 21 78 51 Fax 04 94 03 18 25  
✉ [martial.boni@orange.fr](mailto:martial.boni@orange.fr)  
🌐 [www.classementhebergementtouristique.fr](http://www.classementhebergementtouristique.fr)

# 7-Contacter les organismes de classements

## RELAIS DES GITES DE France DU VAR

Rond-point du 4 décembre 1974  
BP 215  
83306 DRAGUIGNAN CEDEX  
☎ 04 94 50 15 30 Fax 04 94 50 15 39  
✉ [administration@gites-de-france-var.fr](mailto:administration@gites-de-france-var.fr)  
🌐 [www.varlocationsvacances.com](http://www.varlocationsvacances.com)

## OFFICE DE TOURISME DE TOULON

12, place Louis Blanc  
83000 TOULON  
☎ 04 94 18 53 00 Fax 04 94 18 53 09  
✉ [info@toulontourisme.com](mailto:info@toulontourisme.com)  
🌐 [www.toulontourisme.com](http://www.toulontourisme.com)

## OFFICE DE TOURISME DE SANARY-SUR-MER

1, quai du Levant  
BP 24  
83110 SANARY SUR MER  
☎ 04 94 74 01 04 Fax 04 94 74 58 04  
✉ [infotourisme@sanarysurmer.com](mailto:infotourisme@sanarysurmer.com)  
🌐 [www.sanarysurmer.com](http://www.sanarysurmer.com)

## OFFICE DE TOURISME DE SAINTE-MAXIME

Pôle qualité meublé  
1, promenade Simon Lorière  
BP 107  
83120 SAINTE-MAXIME  
☎ 04 94 55 75 55 Fax 04 94 55 75 56  
✉ [qualitemeuble@saintemaximetourisme.fr](mailto:qualitemeuble@saintemaximetourisme.fr)  
🌐 [www.sainte-maxime.com](http://www.sainte-maxime.com)

## OFFICE DE TOURISME DE LA LONDE-LES-MAURES

Avenue Albert Roux  
83250 LA LONDE-LES-MAURES  
☎ 04 94 01 53 10 Fax 04 94 01 53 19  
✉ [meubles@ot-lalondelesmaures.fr](mailto:meubles@ot-lalondelesmaures.fr)  
🌐 [www.ot-lalondelesmaures.fr](http://www.ot-lalondelesmaures.fr)

## OFFICE DE TOURISME DE BORMES-LES-MIMOSAS

1, place Gambetta  
83230 BORMES LES MIMOSAS  
☎ 04 94 01 38 33 Fax 04 94 01 38 39  
✉ [karinederro@bormeslesmimosas.com](mailto:karinederro@bormeslesmimosas.com)  
[coralielegroux@bormeslesmimosas.com](mailto:coralielegroux@bormeslesmimosas.com)  
🌐 [www.bormeslesmimosas.com](http://www.bormeslesmimosas.com)

## OFFICE DE TOURISME DE LA CROIX-VALMER

287, rue Louis Martin  
83420 La Croix Valmer  
☎ 04 94 55 12 12 Fax 04 94 55 12 10  
✉ [elenafintzel@gmail.com](mailto:elenafintzel@gmail.com)  
🌐 [www.lacroixvalmertourisme.com](http://www.lacroixvalmertourisme.com)

## OFFICE DE TOURISME DE GRIMAUD

679, Route nationale  
83310 GRIMAUD  
☎ 04 94 55 43 83  
✉ [services@grimaud-provence.com](mailto:services@grimaud-provence.com)  
🌐 [www.grimaud-provence.com](http://www.grimaud-provence.com)

## ADT VAR TOURISME

1, Boulevard de Strasbourg - BP 5147 - 83093 TOULON CEDEX  
☎ 04 94 18 59 86 ✉ [a.virolle@vartourisme.org](mailto:a.virolle@vartourisme.org) 🌐 <http://www.visitvar.fr>



Mai 2016