

LIVRET

D'ACCOMPAGNEMENT
*Location de
Meuble*



SOMMAIRE

DÉFINITION	_____	4
DÉMARCHES ADMINISTRATIVES	_____	5
TAXE DE SÉJOUR	_____	6
STATUTS JURIDIQUES	_____	8
RÉGLEMENTATION	_____	9
CLASSEMENTS ET LABELS	_____	10
DEVENIR PARTENAIRE DE L'OFFICE DE TOURISME	_____	11

“

*C'est le propre des longs voyages que
d'en ramener tout autre chose
que ce qu'on y est allé chercher*”

Nicolas Bouvier

Ce guide est rédigé par l'Office de Tourisme 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.



DÉFINITION

Les meublés de tourisme

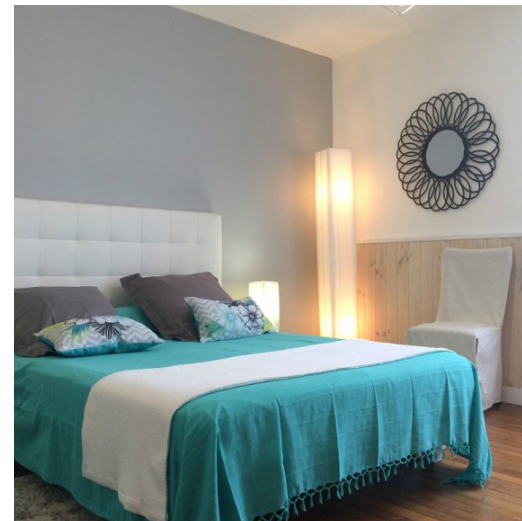
Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile ([article D. 324-1 du code 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'hôtes 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>

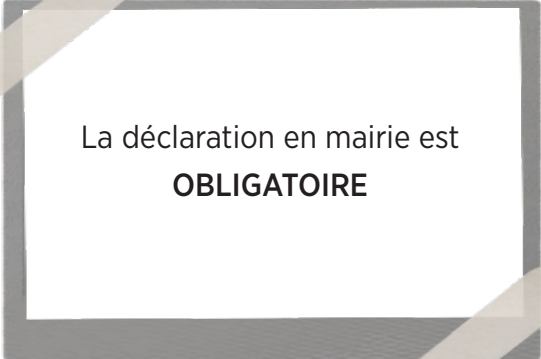


“ S'éloigner de tout
rapproche un peu de l'essentiel ”

LES DÉMARCHES

administratives

Déclaration



La déclaration en mairie est
OBLIGATOIRE

[Article L324-4](#) : « Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs locations meublées doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune de l'habitation concernée. »

Le déclarant 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.

Numéro de SIRET

Obtenir un numéro SIRET est obligatoire pour louer un meublé de tourisme.

- Pour les loueurs non professionnels : l'inscription se fait auprès du greffe du Tribunal de commerce du ressort de la commune de votre meublé à l'aide du formulaire POi ([Cerfa 11921](#))

(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R13748>)

- Pour les loueurs professionnels :

- si vous offrez la location sans fourniture de services hôteliers, l'inscription se fait auprès du CFE (centre de formalités des entreprises) de l'URSSAF

- si en sus de la location vous fournissez des services hôteliers, l'inscription se fait auprès du CFE des CCI (chambres de commerce et d'industrie).

LA TAXE *de séjour*

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 (articles [L.2333-26](#) et [L.5211-21](#) du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Pour connaître le montant de la taxe de séjour pratiqué par votre commune rendez-vous sur : http://taxesejour.impots.gouv.fr/DTS_WEB/FR/?A15

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.

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 mais inclure les séjours pour lesquels la taxe a été perçue par un intermédiaire de réservation,
- Reverser le montant de la taxe de séjour à l'Office de Tourisme de Sarlat - Périgord Noir.

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.

Pour les établissements situés sur la communauté de communes Sarlat Périgord Noir, c'est à l'Office de Tourisme Sarlat Périgord Noir que le produit de la taxe de séjour doit être reversé.

En dehors de ce périmètre, il est conseillé de se rapprocher de la mairie pour savoir à qui la taxe de séjour doit être reversée. Si votre meublé est inscrit en centrale de réservation, l'Office de Tourisme Sarlat Périgord Noir perçoit la taxe de séjour sur les réservations qu'il effectue pour votre compte et reverse les sommes perçues aux communautés de communes correspondantes. Le service édite sur demande des propriétaires le récapitulatif des sommes perçues et reversées pour leur compte.

Le reversement de la taxe de séjour auprès de l'Office de Tourisme Sarlat Périgord Noir 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 des sanctions.

Un portail dédié

L'Office de Tourisme Sarlat Périgord Noir dispose d'un portail dédié à la déclaration et le paiement en ligne de la taxe de séjour : <https://taxe.3douest.com/sarlat>

Vous pouvez :

- Consulter / modifier vos informations personnelles et celles concernant vos hébergements
- Mettre à jour les périodes de fermeture de vos établissements
- Tenir votre registre mensuel du logeur
- Editer un reçu de séjour pour vos hôtes
- Editer votre déclaration trimestrielle et visualisez les précédentes
- Reverser votre taxe de séjour en ligne
- Consulter les documents à votre disposition
- Consulter la foire aux questions
- Gérer votre mot de passe
- Contacter votre référent taxe de séjour

Le reversement de la taxe de séjour collectée se fait **trimestriellement**.

Le paiement peut s'effectuer de différentes manières:

- Par Internet, dès validation de votre déclaration, vous pourrez payer par Carte Bancaire.
- Directement à l'annexe administrative de l'Office de Tourisme, 99 av. de Selves à Sarlat, en déposant votre **chèque libellé à l'ordre du Trésor Public**
- Par courrier, vous pouvez envoyer votre **chèque libellé à l'ordre du Trésor Public** à l'adresse suivante:

Office de Tourisme Sarlat Périgord Noir

Françoise Lapeyronnie
Référente Taxe de Séjour

99 Avenue de Selves
24200 Sarlat-la-Canéda

taxedesejour@sarlat-tourisme.com
05 53 31 45 41

STATUTS

juridiques

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

Statut de simple particulier

S'il s'agit d'une activité complémentaire (23 000 à 72 600 € /an en 2021).

Les revenus seront alors déclarés sur la feuille d'impôt sur le revenu du régime général dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

(Source : <https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble/la-location-de-logement-meuble-d.html>)

Statut de microentreprise

C'est le statut le plus simple et le plus adapté à une petite activité (recettes comprises entre 23 000 et 76 200 € en 2021) ; de plus le taux de charges sociales (12,8% en 2020) pour les activités d'hébergement est favorable puisqu'il est aligné sur celui de l'achat/revente de marchandises et non celui de la prestation de services.

(Source : <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/micro-entreprise-auto-entreprise-charges-sociales>)

Statut de 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)

Statut d'entreprise individuelle

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

Centre des Finances Publiques - SARLAT LA CANEDA

26 avenue de Selves
24205 Sarlat-la-Canéda

05 53 31 59 00

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

RÉGLEMENTATION

Piscines et spas

Les normes de sécurité pour les piscines des meublés saisonniers 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 visible pour votre piscine, 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.134-10](#) 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 encourent des sanctions pénales, notamment une amende de 45000€, prévue par l'article [L.183-13](#) 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](#) 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

Article [R142-2](#) du code de la construction et de l'habitation : 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 en charge l'assurance ou imposer au locataire de s'assurer. Ces précisions seront inscrites dans le contrat de location.

LABELS & Classement

Les labels dédiés

Gîtes de France



Depuis 60 ans, **convivialité, partage, authenticité** sont les valeurs communes aux propriétaires Gîtes de France. Le label garantit des normes de confort, d'accueil et de convivialité, d'architecture, de services et de décoration.



Gîtes de France
Dordogne-Périgord
25, rue Wilson
24000 PERIGUEUX

05 53 35 50 07

contact@gites-de-france-dordogne.fr
www.gites-de-france-dordogne.com/

Clévacances



Clévacances est le **1er label de qualité généraliste** pour la location saisonnière et les chambres d'hôtes en France. Leur but est de **contrôler et promouvoir** des hébergements touristiques de qualité.



Clévacances
25 Rue du Président Wilson
24 000 PERIGUEUX.

05 53 35 50 26
www.clevacances.com/fr/

Le classement préfectoral

Classez votre meublé et payez moins d'impôts !

L'Office de Tourisme Sarlat Périgord Noir classe **seulement** les meublés situés sur la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir.

Claire Puybaraud - Référente Classement
Office de Tourisme Sarlat - Périgord Noir

05 53 31 45 40 / 06 37 18 96 17

Pour toutes les autres communes, la demande doit se faire au près du :

Comité Départemental du Tourisme
05 53 35 45 46

Pourquoi classer son meublé ?

Renforcer mon
positionnement commercial

Payer moins d'impôts

Calcul simplifié de la taxe
de séjour

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 €

DEVENIR PARTENAIRE DE L'OFFICE DE TOURISME

Etre partenaire de l'Office de Tourisme c'est :

- Augmenter sa notoriété,
- Être accompagné et conseillé,
- Appartenir à un réseau
- Promouvoir son activité
- Développer son activité commerciale
- S'implanter dans la vie locale,
- Défendre des valeurs communes
- Partager son expérience

Nous proposons deux formules :

Une annonce libre sur notre site internet

sarat-tourisme.com

Plus de 1.5 million de visiteurs en 2021!

199 €

- Un encart détaillé avec descriptif
- Un accès au calendrier de mise à jour de vos disponibilités

Magali CASTANT

partenariats@sarat-tourisme.com

05.53.31.78.53

Devenir partenaire de notre centrale de réservation c'est :

• Le service de réservation gère la commercialisation de votre location.

EXCLUSIVITÉ

(Vous nous confiez votre planning)

Coût de l'inscription : 60€

Commission : 12 %

PARTIA

(Vous comme nous pouvons prendre des réservations)

Coût de l'inscription : 99 €

Commission : 15 %

Claire PUYBARAUD

locations@sarat-tourisme.com

05 53 31 45 40 / 06 37 18 96 17



OFFICE DE TOURISME SARLAT PERIGORD NOIR

Sarlat - La Roque Gageac - Beynac

3 Rue Tourny - B.P. 114 - 24203 SARLAT CEDEX

Tél. : +33 5 53 31 45 40 / +33 6 37 18 96 17
locations@sarlat-tourisme.com
sarlat-tourisme.com

VOTRE CONTACT :

Magali CASTANT

Service Partenariats
+33 5 53 31 78 53

partenariats@sarlat-tourisme.com