

GUIDE DU LOUEUR DE MEUBLÉ DE TOURISME



2024

SOMMAIRE

- 1 - Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ? – page 2
- 2 - La déclaration obligatoire de son activité – page 4
- 3 - La taxe de séjour – page 9
- 4 – La procédure de classement pour les meublés et ses avantages - page 11
- 5 - La fiscalité des meublés de tourisme classés non professionnels – page 13
- 6 - Les impôts directs – page 14
- 7 - Les avantages du partenariat avec l'Office de Tourisme – page 15
- 8 - Le contrat de location et état descriptif – page 18
- 9 - Les conditions d'acceptation des chèques vacances – page 20
- 10 – Nos conseils « plus » - page 21

1. QU'EST-CE QU'UN MEUBLÉ DE TOURISME ?

Un « meublé de tourisme » est une maison, un appartement ou un studio, meublé(e), à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui effectue un court séjour sans y élire domicile (Code du Tourisme Art D324-1 et Art D 324-1 s + arrêté du 02/08/2010).

Les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement et/ou d'une labellisation. Les « meublés de tourisme » classés sont répartis en catégories allant de 1 à 5 étoiles suivant leur confort, fixées par un arrêté (Code du Tourisme Art D324-2).

Les gîtes entrent également dans la catégorie des meublés de tourisme.

A noter : les chambres chez l'habitant n'étant pas à la disposition exclusive du locataire, elles ne sont pas considérées comme « meublés de tourisme ».

Les loueurs en meublés non professionnels

Ce sont les personnes qui donnent en location des locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire, mais n'assurent pas de manière prépondérante des services de nature hôtelière (service du petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux).

Un particulier est reconnu comme loueur en meublé non professionnel si ses recettes annuelles de la location en meublé pour l'ensemble de son foyer fiscal sont inférieures à 23 000 € et sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité. Ces loueurs non affiliés sur le plan social sont redevables des contributions sociales sur les revenus du patrimoine.

A contrario, un loueur devient professionnel si ces deux conditions ne sont pas cumulativement remplies.

Résidence principale et secondaire

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Les périodes de location ne sont pas considérées comme des périodes d'occupation. Aussi, un logement loué plus de 120 jours (4 mois) dans l'année civile ne peut être considéré comme une résidence principale.

Les règles applicables à un meublé de tourisme sont différentes selon que celui-ci constitue, ou non, une résidence principale (cf. page 4 - « déclaration obligatoire de son activité »).

Meublé de tourisme dans une copropriété

Il n'est pas, par principe, interdit de louer comme meublé de tourisme un logement ou local situé dans une copropriété. Cette possibilité dépend beaucoup du contenu du règlement de copropriété. Dans le silence du règlement de copropriété et sous réserves d'autres stipulations qui pourraient avoir pour effet de limiter l'utilisation des lieux, c'est le principe de liberté qui prévaut.



2.LA DÉCLARATION OBLIGATOIRE DE SON ACTIVITÉ

Afin de mettre en location un meublé de tourisme, chaque propriétaire est soumis :

- à la déclaration préalable du local qu'il souhaite louer
- à la déclaration des nuitées louées pour le versement de la taxe de séjour (cf. page9).

Les modalités de déclaration de votre meublé diffèrent selon la commune sur laquelle se situe le logement mis en location.

Si votre meublé de tourisme se situe sur l'une des 24 communes suivantes*, consulter les règles présentées en CAS 1 – p. 4

Pour les meublés situés sur une commune ne figurant pas sur la liste suivante*, consulter les règles présentées en CAS 2 – p.7

**Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Bariatou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque.*

Afin de connaître les démarches à effectuer et être guidé étape par étape selon votre commune, cliquez sur le lien suivant : https://taxedesejour.communaute-paysbasque.fr/CU_paysbasque

CAS 1 : votre meublé se situe sur l'une de 24 communes citées ci-dessus

1^e étape : effectuer une demande d'autorisation temporaire de changement d'usage.

Face au développement exponentiel des meublés de tourisme sur des communes où l'on constate une raréfaction des logements, une hausse du prix à l'achat et à la location, et des conflits d'usage au sein des copropriétés, les élus de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ont voté un nouveau règlement visant à encadrer le développement des meublés de tourisme sur 24 communes citées ci-après, entrant en vigueur le 1^{er} mars 2023.

Les 24 communes concernées sont les suivantes : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque.

Sur ces 24 communes, la location de meublé de tourisme est soumise au **principe de compensation**.

Important : les meublés de tourisme déjà mis à la location touristique depuis plusieurs années sont également concernés par ce règlement.

La compensation consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureau, commerce...). Cette compensation permet ainsi de reconstituer la « perte » d'un logement par la création d'un autre logement. Ce local doit être de surface au moins équivalente à celui faisant l'objet d'une location saisonnière et être situé dans la même commune. Une autorisation dite « de changement d'usage » est alors délivrée.

Cette compensation peut prendre deux formes :

- la détention ou l'achat d'un bien par le propriétaire en vue de sa transformation
- l'achat de droits dits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage.

Ce règlement s'adresse aux personnes physiques comme morales (société civiles immobilières notamment).

Exceptions :

Des autorisations temporaires sont délivrées aux personnes physiques sans application du principe de compensation dans deux cas :

- les locations dites "mixtes" : location étudiante (9 mois minimum) et location en meublés de tourisme (3 mois). Cette autorisation est délivrée pour un an (renouvelable).
- Les meublés de tourisme associés à la résidence principale du propriétaire (même enveloppe bâtie). Cette autorisation est délivrée pour une durée de deux ans dans la limite d'un logement par propriétaire.

Les personnes morales sont exclues de ces deux cas de dérogations à la compensation.

A noter :

► Les résidences principales mises en location pour une durée cumulée inférieure à 120 jours ne sont pas soumises à la demande de changement d'usage.

► Les meublés situés dans une résidence de tourisme, les chambres d'hôte et chambres chez l'habitant ne sont pas concernées par le règlement de changement d'usage.

► Les autorisations temporaires de 3 ans déjà délivrées dans le cadre du précédent règlement restent valables jusqu'à l'expiration de la date de validité prévue dans le cadre de l'arrêté correspondant, le règlement n'ayant pas d'effet rétroactif. A l'issue de cette date, le propriétaire, s'il entend poursuivre son activité de location de meublés de tourisme, devra se conformer au nouveau règlement en déposant une nouvelle demande d'autorisation selon les nouvelles conditions et modalités.

Contacts :

Boucau : urbanisme@boucau.fr

Larressore : mairie@larressore.fr

Autres communes : changement-usage@communaute-paysbasque.fr

Extension de la zone tendue :

Le décret n° 2023-822 du 25 Août 2023 relatif à la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) et à la majoration de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS) a été voté. Il prévoit l'élargissement de la liste des communes classées en « zone tendue ».

Les communes concernées sont les suivantes : Ainhoa, Bidarray, Espelette, Halsou, Itxassou, Saint-Pée-Sur-Nivelle, Saint-Jean-Pied-De-Port, Sare, Souraïde, Uhart-Cize.

A ce jour, les élus communautaires ont convenu de la nécessité d'analyser la situation de ces communes avant toute prise de décision. La CAPB a donc sollicité l'AUDAP pour réaliser une étude sur le nouveau périmètre. Pour l'heure, le dispositif de compensation ne s'applique pas aux nouvelles communes rentrant dans le périmètre de la « zone tendue ».

Plus d'informations :

<https://www.communaute-paysbasque.fr/vivre-ici/cadre-de-vie/lhabitat/louer-un-meuble-de-tourisme-au-pays-basque>

2^e étape : obtenir un numéro d'enregistrement

Les 24 communes précitées ont mis en place la **procédure d'enregistrement** des meublés de tourisme. Elle permet aux hébergeurs souhaitant louer leur résidence secondaire ou leur résidence principale d'obtenir un numéro d'enregistrement à 13 chiffres nécessaire afin de proposer la location sur les sites de réservation en ligne.

Ce numéro est obligatoire pour la parution de toute annonce de location, de résidence principale ou secondaire, dès son 1^{er} jour de location.

Toute déclaration non conforme ou erronée exposera à des amendes de 5 000 à 10 000 euros.

Dès réception de l'autorisation temporaire de changement d'usage attribuée par le Maire de la commune concernée (étape 1, uniquement pour les résidences secondaires), vous devrez réaliser la déclaration préalable du meublé de tourisme (déclaration en ligne) et soumettrez votre demande de numéro d'enregistrement. Celui-ci vous sera délivré automatiquement.

Rappel : afin de connaître les démarches à effectuer et être guidé étape par étape selon votre commune, cliquez sur le lien suivant : https://taxedesejour.communautepaysbasque.fr/CU_paysbasque

CAS 2 : votre meublé se situe sur l'une des autres communes de la Communauté d'Agglomération Pays Basque* : déclarer son meublé de tourisme en Mairie.

**Soit toutes les communes du Pays Basque sauf : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque.*

La déclaration d'un meublé de tourisme (en résidence secondaire uniquement) est obligatoire pour tous les loueurs, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code.

Vous déclarez votre meublé de tourisme auprès de la Mairie où est localisé votre meublé (Code du tourisme L 324-1-1 modifié par la loi n°2012-387 du 22 mars 2012-art.95(V)). Formulaire *cerfa n°14004*04* à télécharger sur www.service-public.fr.

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.

A noter : une case dédiée au « numéro d'enregistrement » du meublé peut être renseignée lors de la publication d'une annonce sur certaines plateformes de commercialisation en ligne.

Si votre hébergement ne se situe pas sur l'une des 24 communes précitées (cf. « CAS 1 - page 4 »), il n'est pas concerné par cette formalité et aucun numéro d'enregistrement ne lui sera attribué.

Pour tous les meublés : déclaration auprès du Guichet des Formalités des Entreprises (GFE)

Comme n'importe quelle activité, la location meublée (qu'elle soit non professionnelle ou professionnelle) doit faire l'objet d'une déclaration d'existence sur le guichet des formalités des entreprises (GFE). Déclaration dématérialisée via le site suivant :

www.guichet-entreprises.fr

Cette démarche permet :

- d'obtenir un numéro SIRET
- de faire connaître l'existence de l'activité
- d'indiquer le régime d'imposition choisi.

Cette déclaration d'existence est obligatoire. Le GFE permet également d'enregistrer les modifications apportées en cours d'activité ou la cessation d'activité.



3. LA TAXE DE SÉJOUR

Tarifs de la taxe de séjour pour les locations de vacances

Classement	Montant taxe de séjour 2024
5*	3.27 €
4*	2.58 €
3*	1.68 €
2*	1.22 €
1*	0.94 €
Non classé (ou en instance de classement)	5% x coût de la nuitée / pers +10% +34%* (dans la limite de 6.05 € / nuit / pers)

*Simulateur de calcul en ligne : <https://taxedesejour.communaute-paysbasque.fr/simulation.php>

A noter : depuis le 1^{er} janvier 2019, les plateformes en ligne qui perçoivent le paiement des réservations ont l'obligation de collecter directement la taxe de séjour (ex. Airbnb, Aritel, Booking, Gîtes de France, Le Boncoin...). Toutefois, les propriétaires doivent continuer à déclarer, via l'entrée « tiers collecteur », les nuitées réservées par ces plateformes.

Qui paye la taxe de séjour ?

La taxe de séjour est payée par chacun de vos locataires et doit figurer sur la facture remise au client. Elle doit être collectée par le propriétaire qui la reverse ensuite à la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour le compte de l'Office de Tourisme (gratuit pour les enfants de moins de 18 ans et travailleurs saisonniers).

Quand verser la taxe de séjour ?

Les hébergeurs devront procéder à :

- 1- Une **déclaration** mensuelle de la taxe de séjour encaissée, avant le 20 du mois.
- 2- Un **versement** de la taxe de séjour encaissée trimestriellement :
 - avant le 15 avril pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 mars,
 - avant le 15 juillet pour la période allant du 1^{er} avril au 30 juin,
 - avant le 15 octobre pour la période allant du 1^{er} juillet au 30 septembre,
 - avant le 15 janvier, pour la période allant du 1^{er} octobre au 31 décembre.

A qui verser la taxe de séjour ?

La taxe de séjour est gérée par l'Office de Tourisme Pays Basque. Afin de simplifier vos démarches, vos déclarations et paiements peuvent être réalisés directement en ligne sur le site : <https://taxedesejour.communaute-paysbasque.fr/>.

Pour les règlements par chèque, ils sont à réaliser à l'ordre de « Régie taxe de séjour » et à envoyer ou à déposer à votre Bureau d'Accueil Touristique le plus proche, ou à l'Office de Tourisme Pays Basque – 20 Boulevard Victor Hugo - BP 265 - 64 500 Saint-Jean-de-Luz. Ils doivent être accompagnés de l'état déclaratif édité sur le site 3Douest via le menu "Documents", "Récapitulatif période" de l'espace hébergeur.

En cas d'impossibilité de déclaration en ligne et à condition que le meublé soit classé, le chèque sera accompagné des documents suivants : bordereau de déclaration et registre du logeur (remis par l'Office de Tourisme). Les logements non classés ont quant à eux l'obligation d'effectuer leur déclaration en ligne.

A quoi sert la taxe de séjour ?

Le produit de la taxe de séjour est perçu par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et reversé à 56 % à l'Office de Tourisme Pays Basque et à 10 % au Département pour des dépenses destinées à organiser l'accueil touristique sur le territoire et à 34 % à la Région pour le financement de Ligne Grande Vitesse.

4. LA PROCÉDURE DE CLASSEMENT DES MEUBLÉS ET SES AVANTAGES

Les grands principes du classement

Un classement volontaire valable 5 ans.

Les principes de la procédure :

- une visite de contrôle effectuée par un organisme accrédité ou agréé
- cette prestation est payante
- le tableau de classement comprend 133 critères de contrôle (obligatoires et optionnels), et est divisé en trois chapitres :
 - « équipements et aménagements »
 - « services aux clients »
 - « accessibilité et développement durable »



Avantages financiers

- diminution des impôts dans le cadre du régime BIC (« Bénéfices Industriels et Commerciaux ») : **abattement forfaitaire de 71%** sur les revenus locatifs (abattement de 50% pour les meublés non classés)
- **exonération de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)** : « les personnes qui louent en meublé des locaux de tourisme classés, et lorsque ces locaux sont compris dans l'habitation personnelle* du loueur », bénéficient d'une exonération de cette taxe annuelle (conformément à la délibération n° 47 du 15 décembre 2017 de la Communauté d'Agglomération Pays Basque) – **Résidence principale et secondaire*.
- **application d'un tarif fixe pour la taxe de séjour** : depuis 2019, tarif variable pour les meublés non classés (% lié au montant du loyer et au nombre de personnes présentes dans l'hébergement, et plafonné à 6,05 €). Pour les hébergements classés, le tarif forfaitaire plus avantageux pour le client continue à s'appliquer.

Avantages commerciaux

- gage de qualité : le classement répond à une grille de critères définis au niveau national et rassure ainsi les locataires quant à la qualité et au niveau d'équipement du bien. De plus, le nombre d'étoiles se comprend dans toutes les langues
- adhésion possible à l'Agence Nationale des Chèques Vacances (ANCV) afin d'accepter le paiement de la location en chèques vacances
- pouvoir devenir partenaire de l'Office de Tourisme Pays Basque et bénéficier d'une visibilité sur ses différents supports (cf. chapitre n°7 – p. 15).

Les étapes et la durée de la procédure de classement

Etape 1 : le propriétaire partenaire de l'Office de Tourisme fait une demande de visite de classement auprès du Bureau d'Accueil Touristique où est situé le meublé qui prend rendez-vous avec l'organisme de contrôle agréé ou accrédité de son choix. En tant que partenaire de l'Office de Tourisme, le propriétaire bénéficie de tarifs préférentiels négociés avec certains organismes (liste disponible à l'Office de Tourisme).

Etape 2 : afin de préparer la visite de classement effectuée par l'organisme de contrôle, un agent du Bureau d'Accueil Touristique se charge de réunir, avec le propriétaire, tous les documents nécessaires (dossier à remplir, pointage des équipements en lien avec la grille de contrôle, état des lieux des services proposés aux clients...).

Etape 3 : l'organisme de contrôle effectue la visite d'inspection et transmet au propriétaire, dans un délai de 30 jours maximum, le certificat de visite qui comprend les « documents de contrôle » et la « décision de classement ». Cet envoi est fait par mail ou par courrier.

Etape 4 : le propriétaire dispose d'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 pour signifier son classement aux autorités (fiscales...), aux clients, aux institutionnels...

Etape 5 : tous les organismes de contrôle des meublés de tourisme ont l'obligation d'enregistrer les meublés classés sur une base de données nationale (« class »).

5.LA FISCALITÉ DES MEUBLÉS DE TOURISME CLASSÉS NON PROFESSIONNELS

Les recettes perçues des locations meublées relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) même s'il s'agit d'activités civiles et non commerciales sur le plan juridique.

⇒ Formulaire « déclaration complémentaire » 2042 C PRO : partie « revenus des locations meublés non professionnels ».

Régimes d'imposition

Régime	Type de meublé	Conditions	Imposition
Micro BIC	Classé	CA* < 176 200 €	Abattement forfaitaire de 71 %
	Non classé	CA < 72 600 €	Abattement forfaitaire de 50 %
Réel simplifié	Classé	CA > 176 200 € (et inférieur à 818 000 €) (ou sur demande si montant charges > abattement forfaitaire)	Charges réelles déductibles <i>ex. eau, électricité, gaz, assurance, internet, taxe foncière, taxe habitation, frais financiers, cotisations sociales et amortissements (biens immobiliers et mobiliers).</i>
	Non classé	CA > 72 600 € (et inférieur à 247 000 €) (ou si demande si montant charges > abattement forfaitaire)	

*CA : Chiffre d'Affaires

Régime micro BIC, mentionner sur votre déclaration les recettes brutes totales, avant abattement :

- si votre meublé n'est pas classé : à déclarer dans la partie « locations meublées »
- si votre meublé est classé : à déclarer dans la partie « locations chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés ».

Attention : la location d'un gîte labellisé mais non classé ne donne plus droit à l'abattement fiscal de 71 %.

Cotisations sociales

Sur le plan social, il convient de différencier deux catégories de loueurs :

- loyers annuels < 23 000 € : les loueurs ne sont pas affiliés sur le plan social (simplement redevables des contributions sociales sur les revenus du patrimoine)
- loyers annuels > 23 000 € : les loueurs sont affiliés sur le plan social et sont redevables des cotisations sociales.

Cas particulier des Sociétés Civiles Immobilières

La location directe de meublés par une SCI entraîne l'application de l'impôt sur les sociétés (IS) au lieu du régime de l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers.

6. LES IMPÔTS DIRECTS

La location en meublé de tourisme constitue une activité commerciale relevant au regard de l'impôt sur le revenu de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non de celle des revenus fonciers.

Cette activité commerciale est également soumise aux impôts locaux suivants :

- taxe d'habitation
- taxe foncière
- cotisation foncière des entreprises (CFE)*

*Exonération de la CFE pour « les personnes qui louent en meublé des locaux de tourisme classés, et lorsque ces locaux sont compris dans l'habitation personnelle du loueur » (conformément à la délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque).

7. LES AVANTAGES DU PARTENARIAT A L'OFFICE DE TOURISME

La promotion de votre meublé de tourisme

Gagner en visibilité :

WeeBnB

Le partenariat à l'Office de Tourisme Pays Basque vous permettra de bénéficier d'une **visibilité sur les sites Internet** suivants :

- site de l'Office de Tourisme Pays Basque www.en-pays-basque.fr : vos disponibilités et tarifs liés remonteront dès la 1^e page du site, via le moteur de recherche d'hébergement.
- site côtier de l'Office de Tourisme Pays Basque www.saint-jean-de-luz.com (pour les hébergements des communes de Saint-Jean-de-Luz, Urrugne, Ciboure et Guéthary)
- site www.tourisme64.com
- site www.tourisme-aquitaine.fr

Mais également...:

- d'être référencé sur nos éditions papiers imprimées sur demande aux clients et visiteurs,



Inclus dans votre partenariat, l'Office de Tourisme vous met à disposition l'outil « Weebnb » vous permettant de :

- **faciliter la gestion des calendriers de disponibilités de votre hébergement** : vos calendriers seront synchronisés entre les plateformes et principaux sites de location en ligne que vous utilisez (ex. Airbnb, Aritel, Gîtes de France, Booking, Amivac...). Les disponibilités mises à jour entre elles automatiquement remonteront également sur le site de l'Office de Tourisme, depuis le moteur de recherche présent sur la page d'accueil du site.
- **bénéficier d'un site internet au nom de votre hébergement** : son contenu sera automatiquement généré depuis la base de données de l'Office de Tourisme et

personnalisable ensuite. Votre calendrier des disponibilités et formulaire de demande de réservation lié remonteront sur votre site.

- **bénéficiaire d'un livret d'accueil numérique** : adressé à vos clients 15 jours avant leur arrivée afin de leur permettre de préparer leur séjour (informations sur le territoire, informations privées liées à votre hébergement...).

S'appuyer sur un réseau de professionnels et bénéficier d'un accompagnement

En tant que propriétaire de meublé partenaire de l'Office de Tourisme Pays Basque, vous bénéficierez également des services complémentaires suivants :

- tarifs préférentiels pour la visite de classement auprès des organismes agréés,
- documents obligatoires mis à disposition gratuitement (contrat de location type...),
- tarifs préférentiels « shooting photo » et vidéo,
- ateliers de formation thématiques : conseils pour gérer et valoriser votre meublé
- tarif préférentiel pour sécuriser l'accès Wifi mis à disposition des clients (conformément à l'obligation de conservation des données),
- réception hebdomadaire de l'agenda numérique des animations du territoire,
- temps de rencontres entre professionnels du tourisme et prestataires d'activités.

Mieux vous vendre sur Internet :

Nous vous proposons également un outil de place de marché « Elloha ». Nous mettons gratuitement à votre disposition le module Start-Up qui vous permet de rendre votre hébergement réservable en ligne sur :

- votre propre site internet : pas de commission sur les ventes
- les sites web de l'Office de Tourisme www.en-pays-basque.fr et www.saint-jean-de-luz.com : 10% de commission sur les ventes
- le site internet www.tourisme64.com : pas de commission sur les ventes.

Grâce à la vente en ligne, l'internaute peut réserver de chez lui et payer en ligne avec paiement sécurisé. La vente peut aussi être effectuée aux comptoirs des bureaux d'accueil touristiques de l'Office de Tourisme.

Le principe :

Lors de sa réservation, le client paie en ligne un acompte versé directement sur le compte bancaire du propriétaire (% de l'acompte défini par le propriétaire). Le solde est ensuite payé par le client le jour de son arrivée. Dans le cas d'une réservation effectuée via le site internet de l'Office de Tourisme, vous percevez directement l'acompte, et une commission de 10 % sur la réservation vous sera ensuite facturée.

A noter : 15 % de commission sur les ventes effectuées via l'Office de Tourisme dans le cas où la gestion complète de votre dossier avec mise à jour du planning est assurée par l'Office (formule au choix du propriétaire).

Pour l'année 2024, le montant du partenariat à l'Office de Tourisme s'élève à 130 €.

10% de réduction seulement valable jusqu'au 31 janvier 2024.

(10% de réduction pour les détenteurs d'un label : Tourisme et Handicap, Qualité Tourisme, Vignobles & Découvertes, Clé Verte, Ecolabel Européen, Accueil Vélo, Bienvenue à la Ferme, Accueil Paysan, Gîtes de France, Clé Vacances, label NF environnement, Eusko : non cumulables).



8. LE CONTRAT DE LOCATION ET ÉTAT DESCRIPTIF

Le contrat de location

Le contrat de location saisonnière d'un meublé de tourisme est nécessairement écrit et doit obéir à quelques règles. La conclusion du contrat peut se réaliser par simple échange de courrier postal. Il doit être signé en 2 exemplaires avec une date de retour de contrat. Un exemplaire est conservé par le loueur, l'autre est conservé par le locataire. Chaque exemplaire est accompagné d'un état descriptif des lieux, qui engage le loueur.

Le contrat doit préciser :

- les noms et adresses du loueur et du locataire
- l'adresse et la composition du local donné en location
- la durée de la location, avec l'indication du jour et de l'heure de début et de fin de la mise à disposition du logement meublé
- le montant du loyer et des charges supplémentaires (s'il y en a)
- les conditions de paiement de la location (dont l'acompte ou les arrhes)
- les conditions d'annulation
- le montant du dépôt de garantie (caution) éventuel et les conditions de sa restitution
- le montant prévisionnel de la taxe de séjour
- les conditions d'assurance par le locataire
- les conditions d'utilisation des lieux.

Pratique : le compte « Weebnb » inclus dans le cadre du partenariat à l'Office de Tourisme vous permet de paramétrer un contrat de location type et d'éditer automatiquement ce dernier, de manière personnalisée avant envoi à vos clients.

L'état descriptif

Le descriptif des lieux doit être daté et signé par le loueur. Il contient :

- l'adresse et la situation du meublé dans la localité
- la catégorie de classement (si le meublé est classé)
- la capacité d'accueil et la superficie habitable
- le confort des lieux et la description de l'agencement intérieur et du mobilier
- les équipements et services à disposition (garage, parking, linge de maison, etc.).

Attention : en cas de présence d'une piscine privative, le loueur doit démontrer qu'il respecte les exigences de sécurité permettant de lutter contre les noyades accidentelles.

Pratique : le descriptif technique à joindre au contrat est également automatiquement généré depuis votre compte Weebnb (partenariat à l'Office de Tourisme), au format PDF.

9. LES CONDITIONS D'ACCEPTATION DES CHÈQUES VACANCES

L'ANCV est l'organisme qui se charge de la gestion des chèques vacances. Trois conditions primordiales doivent être réunies pour pouvoir accepter ces chèques pour la location de vacances :

- avoir un numéro de SIRET ou SIREN
- être conventionné auprès de l'ANCV (demande à remplir en ligne sur le site de l'ANCV)
- avoir un meublé classé ou référencé auprès de l'Office de Tourisme (pour les loueurs de meublés non professionnels).

L'acceptation des Chèques-Vacances est soumise à quelques obligations et vérifications :

Obligations :

- interdiction de refuser les chèques-vacances si vous êtes conventionné
- afficher une étiquette ou le logo montrant que vous acceptez les chèques vacances sur le lieu concerné.

Vérifications :

- refuser les chèques-vacances si la souche supérieure du chèque n'est pas présente
- vérifier que les chèques-vacances sont au nom de la personne qui se présente
- vérifier la date de validité (jusqu'au 31 décembre de la 2ème année suivant l'année d'émission).

L'ANCV rembourse les prestataires agréés dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la date de réception des chèques par l'ANCV. L'ANCV perçoit une commission de 2.5% sur la valeur nominale des chèques vacances remis au remboursement.



10. NOS CONSEILS PLUS

Linge de maison

Vous pouvez proposer le service de location de linge de maison moyennant un forfait supplémentaire. Ce service est d'ailleurs requis à partir d'un classement en 2 étoiles (proposé en option aux clients).

- linge de lit (drap housse, drap plat ou housse de couette, taie de traversin et/ou taie d'oreiller)
- linge de toilette (un tapis de bain pour la salle de bain, un drap de douche, une serviette de toilette et un gant (facultatif) par personne)
- linge de table (torchons, essuie-mains, nappe(s), serviettes en papier de qualité ou serviettes en tissus).

Le tarif moyen pratiqué est de 15 € à 20 € par personne et par séjour (ensemble du linge) ou 8 € à 10 € par paire de draps.

Ménage de fin de séjour

Le service du ménage de fin de séjour est également un service requis à partir de 2 étoiles (proposé en option aux clients). Le forfait moyen varie autour de 50 € à 70 €.

A noter : Dans le cas où la location d'un meublé est accompagnée d'au moins trois des prestations suivantes*, l'activité relève alors du régime de la parahôtellerie (et non du régime fiscal de la location meublée).

*Prestations concernées : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, réception de la clientèle (même non personnalisée).

Bureaux d'Accueil Touristique de l'Office de Tourisme Pays Basque

Contacts des référents « meublés »

<i>Territoire</i>	<i>Bureau d'Accueil Touristique</i>	<i>Téléphone</i>	<i>Mail « référents meublés »</i>
Basse Navarre		05 59 37 47 28	mh.ernaga@otpaysbasque.com
Soule		05 59 28 51 28	a.lestarpe@otpaysbasque.com
Bidache / Hasparren / Nive Adour		05 59 29 62 02	c.eyheraburu@otpaysbasque.com hasparren@otpaysbasque.com
Pays de Saint-Jean- de-Luz Espelette Arcangues	Ainhoa	05 59 29 93 99	ainhoa@otpaysbasque.com
	Arcangues	05 59 43 08 55	arcangues@otpaysbasque.com
	Ascain	05 59 54 00 84	s.delque@otpaysbasque.com
	Ciboure	05 59 47 64 56	ciboure@otpaysbasque.com
	Espelette	05 59 93 95 02	s.larralde@otpaysbasque.com
	Guéthary	05 59 26 56 60	guethary@otpaysbasque.com
	Saint-Jean-de-Luz	05 59 26 03 16	v.sein@otpaysbasque.com saintjeandeluz@otpaysbasque.com
	Saint-Pée-sur-Nivelle	05 59 54 11 69	saintpeesurnivelle@otpaysbasque.com
	Sare	05 59 54 20 14	sare@otpaysbasque.com
	Urrugne	05 59 54 60 80	p.tellechea@otpaysbasque.com

Document mis à jour le 24 janvier 2024. L'Office de Tourisme Pays Basque ne pourra être tenu responsable de toute évolution réglementaire ultérieure à cette date.



OFFICE DE TOURISME
COMMUNAUTAIRE
—
ELKARGOKO TURISMO
BULEGOA