

CAMBO LES BAINS - PAYS BASQUE

GUIDE PRATIQUE DU LOUEUR 2023

Ce document s'adresse **exclusivement** aux propriétaires de meublés situés à Cambo-les-Bains .
Pour les meublés situés sur les autres communes,
s'adresser à l'Office de Tourisme du Pays basque au 05 59 28 51 28.

S'INFORMER AVANT DE LOUER	ADHÉRER À L'OFFICE DE TOURISME	PROMOUVOIR VOTRE LOCATION	À SAVOIR
-------------------------------------	--	-------------------------------------	-----------------

QU'EST CE QU'UN **MEUBLÉ DE TOURISME** ?

Selon le code du tourisme, les Meublés de Tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui effectue un court séjour sans y élire domicile. (article D 324-1 du Code du Tourisme).

- ⇒ Tout loueur de meublé doit avoir un numéro SIRET. Pour cela, La première déclaration administrative d'activité se fait auprès d'un centre de formalités des entreprises (CFE), à savoir le greffe des tribunaux de commerces.
- ⇒ Vous devrez ensuite déterminer le régime fiscal auquel vous souhaitez être affilié.

3 ÉTAPES POUR LOUER MON BIEN VIA L'OFFICE DE TOURISME DE CAMBO

- 1 . Je déclare mon meublé à la mairie de Cambo-Les-Bains.
- 2 . Je fais classer mon meublé,
- 3 . J'adhère à l'Office de Tourisme de Cambo-Les-Bains.

1 . JE DÉCLARE MON MEUBLÉ A LA MAIRIE DE CAMBO-LES-BAINS

Avant de débiter son activité, le propriétaire de Meublés de Tourisme a l'obligation de déclarer son activité en mairie. Depuis la loi Warsmann, (n°2012-387, du 22 mars 2012), les propriétaires de location saisonnière doivent déposer le formulaire Cerfa 14004*02 à la Mairie de la commune où est situé le logement.

Cette déclaration est obligatoire pour tous les meublés de tourisme, classés ou non.

>>> Le non-respect de l'obligation de déclaration d'un meublé de tourisme en Mairie est puni des peines prévues pour les contraventions de la troisième classe.

La loi ALUR du 24/3/2014 a dispensé de déclaration en mairie les locations de meublés de tourisme correspondant à l'habitation principale du loueur et louée une durée maximale de 120 jours par an (art. L. 324-1-1 du code du tourisme).

2 . JE FAIS CLASSER MON MEUBLÉ

Le classement n'est pas obligatoire pour louer, mais il est indispensable pour figurer sur les supports de promotion de l'Office de tourisme de Cambo-les-Bains.

De plus, il présente plusieurs avantages :

- Une **fiscalité plus intéressante** : un abattement forfaitaire de 71 % sur vos loyers ;
- Un **gage de qualité** de votre hébergement. Il permet au consommateur d'identifier rapidement le niveau de prestation qui lui sera offert ;
- Une **promotion et une commercialisation plus efficaces** sur les brochures hébergement et sites internet des Offices de Tourisme auxquels vous adhérez ainsi que sur tous les sites officiels du Comité Départemental du Tourisme 64 et du Comité Régional du Tourisme Aquitaine ;
- Vous **réduirez le risque de réclamation** et surtout les litiges avec des clients qui sont de plus en plus exigeants, les clients seront satisfaits de la prestation que vous proposerez.

NB. L'Office de tourisme de Cambo-les-Bains est habilité au classement des meublés situés exclusivement sur la commune de Cambo-les-Bains et propose un **tarif avantageux** (155 € TTC et 111 € TTC le meublé supplémentaire).

Le classement est prononcé pour une durée de 5 ans. Sur demande, nous vous fournirons le dossier client vous informant de l'ensemble des formalités.

D'autres cabinets sont habilités aux visites de classement. Liste sur le site d'Atout France.

www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme

3 . J'ADHÈRE À L'OFFICE DE TOURISME DE CAMBO-LES-BAINS

Afin de promouvoir mon hébergement, j'adhère à l'Office de tourisme de Cambo-les-Bains.

Être partenaire de l'Office de tourisme vous permet de bénéficier de :

- Ses actions de promotion et de communication,
- La diffusion de votre offre sur ses différents supports de communication (brochures, guide de l'hébergement, site internet, ...),
- Son aide pour optimiser et développer vos actions de communication et de commercialisation par le numérique,
- D'être tenus informés de l'évolution de la réglementation encadrant l'activité de location,
- L'Office de Tourisme m'offre la meilleure visibilité sur la destination « Cambo-Les-Bains - Pays Basque ». Mon meublé est présenté de manière attractive (photos, descriptifs...). Les clients peuvent avoir des renseignements fiables et précis sur ma location et son environnement.

Je règle ma cotisation annuelle et le pack services lors des appels à cotisations (tarifs ci-dessous).

	Cotisation de base obligatoire	Pack services	TOTAL
Loueurs en meublés Cambo-les-Bains	10 €	81 €	91€
<i>Logement supplémentaire</i>	/	46 €	46 €
Loueurs en meublé Autres communes	10 €	92 €	102 €
<i>Logement supplémentaire</i>	/	52 €	52 €

S'INFORMER

AVANT DE LOUER

ADHÉRER

À L'OFFICE DE TOURISME

PROMOUVOIR

VOTRE LOCATION

À **SAVOIR**

2 POSSIBILITÉS POUR MOI...

GÉRER MA LOCATION **EN TOUTE INDÉPENDANCE**

Je figure sur les listes "papier" et sur les sites internet de l'OT, le client me contacte **directement**, je gère de A à Z ma location (envoi contrat, accueil des locataires, ménage etc...);

GÉRER MA LOCATION **EN TOUTE SÉRÉNITÉ**

Pour les meublés situés exclusivement sur la commune de Cambo-les-Bains:

J'intègre le **Service de réservation** de l'Office de Tourisme de Cambo-les-Bains. Pour cela, je dois répondre à un cahier des charges établi par l'OT. Une fois cette condition remplie, je lui confie la gestion de mon meublé.

- L'Office de Tourisme a l'exclusivité de mon planning (je ne peux pas prendre de réservation de mon côté)
- Je ne me soucie plus des démarches administratives. Je suis déchargé de **toutes les formalités de location** hormis l'accueil de mes locataires (remises des clés, ménage, état des lieux, etc.).
- L'Office de tourisme propose une assurance annulation qui m'assure a minima du loyer d'acompte exigé au client. Il met ensuite tout en œuvre pour relouer mon bien.
- Je reçois mon revenu locatif chaque mois avant l'arrivée du client déduction faite de la commission de 17.48 %.
- J'accueille mes locataires dans les meilleures conditions.

À SAVOIR

ASSURANCES

Votre locataire est responsable du logement que vous mettez à sa disposition. En cas de problème, votre locataire peut faire marcher sa responsabilité civile pour vous rembourser des divers dommages éventuels occasionnés.

Nous vous recommandons d'enjoindre vos locataires à déclarer leurs séjours auprès de leurs assurances et n'hésitez pas à leur demander une attestation d'assurance de responsabilité civile.

Même si cela n'est pas obligatoire, cela peut vous apporter une garantie supplémentaire.

DÉPÔT DE **GARANTIE**

> Établir un état des lieux vous prémunira des réclamations ou plaintes et vous permettra d'établir votre bonne foi en cas de litige.

Dès son entrée dans les lieux et après avoir établi un **état des lieux écrit complet et signé par les 2 parties**, le preneur devra verser au propriétaire la somme indiquée au contrat de location à titre de dépôt de garantie pour répondre des dégâts qui pourraient être causés aux objets garnissant les lieux loués ainsi qu'aux différentes charges et consommations (gaz, électricité, etc.).

Le propriétaire ou son mandataire peut procéder à l'encaissement immédiat du dépôt de garantie.

Par ailleurs, une somme forfaitaire pourra éventuellement être retenue sur le dépôt de garantie pour le nettoyage complet des locaux.

Le remboursement du dépôt de garantie sera effectué dans un délai d'un mois à compter du départ du preneur, déduction faite des sommes dues par le preneur au titre des charges ou réparations locatives s'il y a lieu.

Un état des lieux de sortie écrit et signé par les 2 parties doit être établi le jour du départ des locataires.

S'INFORMER

AVANT DE LOUER

ADHÉRER

À L'OFFICE DE TOURISME

PROMOUVOIR

VOTRE LOCATION

À SAVOIR

VOS ENGAGEMENTS EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE

Règles de sécurité concernant les piscines.

Une piscine qu'elle soit à usage individuel ou collectif, doit être pourvue d'un dispositif de sécurité contre les noyades.

> Code de la construction et de l'habitation art L 128 -1 et suivants.

Les diagnostics techniques.

Vous devez pouvoir fournir (si le locataire vous le demande) :

- l'état des risques naturels et technologiques,
- le risque d'exposition au plomb (seulement pour les immeubles construits avant 1949).

Quant au diagnostic de performance énergétique, il n'y a aucune obligation de le fournir en matière de location saisonnière.

En matière de sécurité incendie.

Depuis le 08 mars 2015, les Meublés de Tourisme ont pour obligation d'installer au moins un détecteur de fumée normalisé (EN 14604 et marquage CE) .

> Loi n°2010-238 du 9 mars 2010, décret n°2011-36 du 10 janvier 2011.

Au-delà des normes citées ci-dessus vous devez vous assurer que les installations électriques, de plomberie ou encore de chauffage sont conformes aux normes en vigueur.

Il est également nécessaire de vérifier :

- que les balcons, garde-corps, rampes d'escalier, fenêtres, lits superposés (...) sont sécurisés,
- que les matériels de puériculture mis à disposition des hôtes (lit bébé, chaise haute...) sont en bon état,
- que les affichages obligatoires sont en place, etc.

VOTRE **CONTACT PRIVILÉGIÉ** À L'OFFICE DE TOURISME DE CAMBO-LES-BAINS



FABIENNE

Tél. direct : 05 59 29 09 75

f.fourcade@cambolesbains.com