

100% pratique
GUIDE DU LOUEUR



2025

Guide pratique du loueur



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.

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, proposés en location à une clientèle de passage qui effectue un court séjour sans y élire domicile (article D 324-1 du Code du Tourisme).

Les démarches obligatoires.

1ÈRE ÉTAPE : LA DÉCLARATION EN MAIRIE.

Le propriétaire de meublés de tourisme a l'obligation de déclarer son activité en Mairie que le meublé soit classé ou non. Depuis la loi Warsmann (n°2012-387, du 22 mars 2012), les propriétaires de location saisonnière doivent déposer le formulaire Cerfa 14004*04 à la Mairie de Cambo-les-Bains ou faire la déclaration en ligne sur le site :



https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_14004_04.do

2ÈME ÉTAPE : LA DÉCLARATION DE DÉBUT D'ACTIVITÉ.

Dans les quinze premiers jours qui suivent le début de votre activité, vous devez souscrire une déclaration de début d'activité par voie dématérialisée sur le site :



<https://demarches.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme/demarche?execution=e2s1>

Cette démarche vous permettra d'obtenir un numéro SIRET, de faire connaître l'existence de cette activité et d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.



Le non-respect de l'obligation de déclaration de votre meublé de tourisme à la Mairie de Cambo-les-Bains est passible d'une contravention de 450 € maximum s'il s'agit d'une personne physique, 2 250 € maximum s'il s'agit d'une personne morale.

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE.

Vous avez l'obligation de réaliser un Diagnostic de performance énergétique, validé entre A et D.



S'ils ne sont pas obligatoires, nous vous conseillons fortement d'effectuer les diagnostics suivants que 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).



Les démarches facultatives.

LE CLASSEMENT DE VOTRE MEUBLÉ.



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 fournissons le dossier client vous informant de l'ensemble des formalités.

D'autres cabinets sont habilités aux visites de classement. Vous trouverez la liste sur le site d'Atout France:

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



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 :

- Un gage de qualité de votre hébergement. Il rassure le consommateur et lui permet 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 les sites officiels touristiques du département et de la région (Tourisme 64 & Comité Régional du Tourisme Aquitaine),
- Vous réduisez le risque de réclamation et surtout les litiges avec des clients qui sont de plus en plus exigeants,
- Vous pouvez être affilié auprès de l'Agence Nationale des Chèques Vacances (ANCV),
- Le calcul de la taxe de séjour est simplifié pour un logement classé (prix par personne et par nuit contre 5% du prix du séjour pour un logement non classé).
- Les recettes issues de la location de meublés de tourisme classés font l'objet d'un abattement forfaitaire de 50 % contre 30 % pour les meublés non classés.

L'office de tourisme de Cambo-les-Bains.

J'ADHÈRE À L'OFFICE DE TOURISME.

Afin de promouvoir mon hébergement, je cotise à l'association de l'Office de tourisme de Cambo-les-Bains et je règle ma cotisation annuelle et le pack services.

Être partenaire de notre Office de tourisme vous permet de bénéficier de :

- Nos actions de promotion et de communication,
- La diffusion de votre offre sur nos différents supports de communication (brochures, guide de l'hébergement, site internet, ...),
- Notre 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,
- D'avoir une meilleure visibilité sur la destination « Cambo-les-Bains - Pays Basque ». Votre meublé est présenté de manière attractive (photos, descriptifs, etc.). Les clients peuvent avoir des renseignements fiables et précis sur votre location et son environnement.

	Cotisation de base	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 €



N'hésitez pas à demander notre guide du partenaire ! Vous y retrouverez l'ensemble des missions de l'Office de tourisme, les contacts de notre équipe, les services + et leurs tarifs !

UNE FOIS MA COTISATION RÉGLÉE

Je gère ma location en toute indépendance

Je figure sur le guide hébergements et sur le site internet de l'Office de tourisme, le client me contacte directement, je gère de A à Z ma location (envoi du contrat, accueil des locataires, ménage, etc...).

J'intègre la centrale de réservation de l'Office de tourisme de Cambo-les-Bains.

Service exclusivement réservé aux meublés situés sur la commune de Cambo-les-Bains.

Pour cela, je dois répondre à un cahier des charges précis établi par l'Office de tourisme. Une fois cette condition remplie, je lui confie la gestion de mon meublé et 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.).

Pour plus d'informations, merci de contacter Fabienne Fourcade à l'Office de tourisme de Cambo-les-Bains au 05 59 29 09 75.



Les 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'inviter vos locataires à déclarer leur séjour auprès de leur assurance 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.

Le contrat de location.

Le contrat de location est obligatoire.

Il doit être signé en 2 exemplaires, un pour l'exploitant, l'autre pour le locataire. Ce dernier doit contenir les éléments suivants :

- durée de la location,
- signatures,
- caractéristiques du logement (adresse, superficie, classement...),
- paiement de la location (prix, conditions de paiement...),
- dépôt de garantie,
- état des lieux pour les meublés de tourisme,
- assurance,
- obligations du locataire durant le séjour,
- conditions d'annulation de la réservation.



<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045>

Dépôt de location - caution.

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.

La taxe de séjour.

À QUOI ÇA SERT ?



La taxe de séjour est une contribution que les touristes paient lorsqu'ils séjournent dans un hébergement marchand, sur un territoire qui en a institué la perception. Les hébergeurs la collectent et la reversent à la collectivité. Son utilisation est dédiée à financer des "dépenses destinées à favoriser la fréquentation touristique de la commune ou du groupement ou aux dépenses relatives à des actions de protection et de gestion des espaces naturels à des fins touristiques" (extrait du Guide pratique de la taxe de séjour).

La taxe de séjour a pour objectif de ne pas faire supporter au seul contribuable local les frais liés au tourisme. Les recettes de la taxe de séjour sont entièrement affectées à la promotion du tourisme de la collectivité perceptrice (Article L. 2333-27 du CGCT).

COMMENT ÇA MARCHE ?

La taxe de séjour doit être collectée par tous les hébergeurs. Elle est directement payée à l'hébergeur par les clients en fonction du nombre de nuitées et de la catégorie de l'hébergement ; quelle que soit la nature du séjour, pour toute personne non domiciliée dans la commune et n'y possédant pas une résidence pour laquelle elle est assujettie à la taxe d'habitation.

Les points essentiels :

- afficher obligatoirement le tarif de la taxe de séjour en intérieur,
- faire figurer la taxe de séjour (ligne distincte) sur la facture remise au client,
- percevoir la taxe avant le départ des personnes assujetties,
- tenir à jour et conserver un registre mentionnant le nombre de personnes ayant séjourné chez vous, le nombre de nuitées, le montant de la taxe perçue ainsi que, le cas échéant, les motifs d'exonérations,
- verser le montant de la taxe à l'expiration de la période de perception au trésor public, accompagné des documents déclaratifs.

Les exonérations :

À Cambo, sont obligatoirement exemptés de la taxe de séjour :

- les personnes mineures,
- les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune,
- les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire,
- les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à 300 € par mois.

Les tarifs

Meublés 4* : 2.58€ / Meublés 3* : 1.69€ / Meublés 2* : 1.22 / Meublés 1* : 0.94€ / Meublés non classés : 5% du coût, hors taxe de la nuitée, plafonné à 4.2€ + 44%.

NB : les tarifs comprennent la part de la Mairie de Cambo-les-Bains à laquelle sont ajoutées les taxes additionnelles départementale (10%) et régionale (34%).



En cas de non-respect de versement de la taxe de séjour, vous encourez une amende d'un montant de 750 €.



<https://www.cambolesbains.fr/fr/ma-ville/office-de-tourisme/>

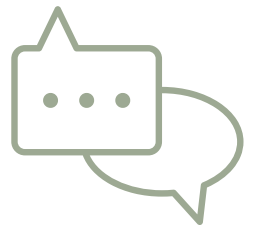


taxedesejour@mairie-cambolesbains.fr



05 59 93 74 30

QUELQUES CONSEILS pour l'accueil de vos locataires



L'accueil des clients est en effet un **moment clé** pour leur garantir un séjour agréable et mémorable. Voici quelques suggestions pour améliorer cette expérience dès leur arrivée et tout au long de leur séjour.



- Avant leur arrivée, nous vous conseillons d'ouvrir les volets et fenêtres, allumer le chauffage ou la climatisation si besoin. En ayant cette petite attention, vous offrez un confort supplémentaire à vos hôtes. Ainsi, les locataires seront accueillis dans une maison lumineuse et chaleureuse.



- Faire le ménage de fond en comble avant l'entrée de chaque nouveau locataire. Cela peut sembler évident mais un logement propre et immaculé donnera une bonne première impression à l'arrivée des locataires. La propreté est la première chose qu'ils vérifieront et qui les rassurera sur votre sérieux.
- Proposez un pack de première nécessité contenant des articles de base tels qu'une éponge, du liquide vaisselle, des sacs poubelle, savon, gel douche etc., pour faciliter leur installation et leur premier jour.



- Assurez vous d'être présent à leur arrivée pour les accueillir personnellement. Montrez vous disponible et attentif à leurs besoins dès leur première rencontre. Pensez à proposer quelques attentions particulières car se sentir attendu après un long voyage ne peut être qu'apprécié. Un petit cadeau ne manquera pas de les toucher ! Voici quelques exemples : un bouquet de fleurs, un petit panier avec des produits locaux, du vin, une pâtisserie, etc.



- Un livret d'accueil exhaustif servira de guide à vos locataires tout le long de leur séjour ! Il leur apportera toutes les informations nécessaires pour passer un bon séjour.
- Même si vous avez pris le temps d'expliquer le fonctionnement de l'électroménager à vos locataires lors de leur arrivée, nous vous conseillons de regrouper toutes les informations importantes dans ce livret. Incluez les informations essentielles telles que vos coordonnées, le code wifi, les numéros d'urgence, les commodités locales, et de la documentation touristique sur la région.
- Vous pourrez également noter les conditions d'arrivée et de départ et ajouter tous les modes d'emploi des différents objets ménagers, le fonctionnement du tri des déchets, les numéros à appeler en cas d'urgence, ou tout autre information.



- Effectuez une visite du logement ensemble. Lors de ce tour du propriétaire, prenez soin de montrer comment fonctionne les divers appareils ménagers, etc. L'utilisation peut vous sembler naturelle mais ils découvrent votre logement. Ils pourraient se retrouver coincés en essayant de les utiliser !



- Avant de quitter les lieux, n'oubliez pas de demander le dépôt de garantie ou la caution. Enfin, vous pouvez laisser vos clés et laisser vos locataires profiter de votre propriété.

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.

En matière de sécurité incendie.



Depuis le 8 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.

Divers.

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 Fourcade



f.fourcade@cambolesbains.com



05 59 29 09 75