

**L'Association de propriétaires CléVacances Bretagne Sud est présente sur les départements de la Loire Atlantique et du Morbihan. Elle y représente, promeut et développe le réseau d'hébergements de qualité sous le label national CléVacances.**

**L'Association CléVacances Bretagne Sud est également agréée pour réaliser les visites de classement des meublés de tourisme.**

## **POURQUOI FAIRE CLASSER SON MEUBLÉ ?**

*Le classement n'est pas une obligation pour proposer un meublé en location.*

*La procédure de classement d'un meublé de tourisme est une démarche volontaire, totalement indépendante de l'adhésion à un label, et seulement à l'initiative du propriétaire ou de son mandataire.*

*Seuls les meublés classés peuvent prétendre à l'appellation « Meublé de tourisme ».*

*A défaut, il s'agit seulement d'une location touristique en meublé.*

### **Quels sont alors les avantages apportés par le classement de votre meublé?**

#### **I. UNE IDENTIFICATION**

La nouvelle réglementation permet d'harmoniser les systèmes de classement en étoiles en définissant les mêmes règles d'obtention pour tous les modes d'hébergement.

Vous êtes sûr que votre location est conforme aux normes au regard des diverses réglementations en vigueur.

#### **II. DES AVANTAGES COMMERCIAUX**

Lorsqu'un meublé est classé :

- Certains organismes tels que les offices de tourisme ou des centrales de réservations départementales (brochures, site internet...) le demandent pour assurer sa promotion et sa commercialisation.
- Il peut être rattaché à l'Agence National des Chèques Vacances. L'affiliation est gratuite, seule une commission sur le montant global des chèques vacances est perçue par l'ANCV.
- Le classement peut faciliter l'implantation de panneaux routiers de signalisation par les services administratifs compétents.

### III. DES AVANTAGES FISCAUX

- **Réduction d'impôt sur le revenu** (Loi Demessine) : il s'agit d'une réduction d'impôt s'appliquant aux personnes qui investissent dans un logement neuf situé dans une résidence de tourisme classée construite en ZRR ou en zone rurale éligible aux fonds structurels européens. Le montant de la réduction d'impôt est de 25% du montant des travaux réalisés dans une limite de 50 000 € ou de 100 000 € pour les couples (mariés ou pacs).
- **Exonération facultative de taxe d'habitation et de taxe foncière** (délibérations prises par les communes) pour les meublés classés situés en ZRR (Bulletin Officiel des Impôts 6D-1-08 n°28 du 4 mars 2008)
- Les recettes issues des locations meublées sont imposées dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

Le régime applicable sera différent si le **loueur est professionnel** ou non et si le meublé est classé ou non.

#### Un loueur professionnel :

- Doit être inscrit au registre du commerce
- Perçoit plus de 23 000 € de revenu de ces locations
- Les recettes de la location doivent dépasser le montant de tous les revenus cumulés du foyer fiscal

#### Un loueur non professionnel :

Les revenus d'un meublé de tourisme (classé) sont assujettis au régime fiscal des micros BIC.

- Si le meublé **n'est pas classé**, le loueur non professionnel bénéficie d'un **abattement forfaitaire de 50%** s'il réalise un chiffre d'affaire inférieur à 32 600 € par an. Au-dessus de ce plafond, ou par choix, il relève du régime réel (avec comptabilité, déduction des intérêts d'emprunt et des frais).
- Si le meublé **est classé**, il bénéficie d'un **abattement forfaitaire de 71%** s'il réalise un chiffre d'affaire inférieur à 81 500 € par an.



CONTRAT DE VISITE  
CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME

**Conditions générales de vente du classement d'un meublé de tourisme**

**Pages 1 à 10 : informations à conserver :**

Clévacances Bretagne Sud – Service Classement des Meublés de Tourisme-  
55, rue de la Baugerie – 44230 Saint-Sébastien-sur-Loire

**Vos interlocutrices :**

Samia Imaallaten– Fabienne Chotard

06 77 06 23 84 – 07 60 45 92 18

Mail : [classementbretagnesud@gmail.com](mailto:classementbretagnesud@gmail.com)

**Le classement « meublé de tourisme » en quelques lignes :**

Définition du code du tourisme (art. D324-1 et D324-2) : « les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile » (...) « Les meublés de tourisme sont répartis dans l'une des catégories exprimées par le nombre d'étoiles (de 1 à 5) suivant leur confort fixées par un arrêté. » (...) « Le logement classé doit être à l'usage exclusif du locataire, sans passage du propriétaire ou d'autres locataires, durant tout le séjour ». (Art. 1-1 loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970).

**Principaux avantages :** un régime fiscal plus intéressant ET une affiliation avec l'Agence Nationale des Chèques Vacances (ANCV), permettant de bénéficier d'un mode de paiement sécurisé. Principaux intérêts : un renforcement du positionnement commercial, le classement en étoiles étant l'un des principaux critères de choix du consommateur ET une valorisation auprès du futur client de la qualité de l'hébergement.

**IMPORTANT :** art. L 324-1-1 : « Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci, soit classé ou non au sens du code de tourisme, doit en avoir fait la déclaration auprès de la commune où est situé le meublé ». Cette déclaration se fait via le formulaire cerfa 14004\*03 : téléchargeable sur <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R14321.xhtml> - disponible en mairie et offices de tourisme et dans notre dossier de demande de classement.

**Pré-requis :** la demande de classement d'un logement meublé d'une pièce d'habitation pour 1 ou 2 personnes dont la surface est inférieure à 12 m<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 les w.c ne se situent pas à l'intérieur du logement.

CONTRAT DE VISITE  
CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME

Contrat de visite d'évaluation en vue du classement en meublé de tourisme

**PROCÉDURE**

**1** - A l'aide de la grille de critères ci-jointe, déterminez vous-même quelle catégorie de classement vous demandez.

**2** - Renvoyez votre demande à **Clévacances Bretagne Sud – Service Classement des Meublés de Tourisme** :

- le contrat de visite dûment renseigné et signé
- le chèque de règlement des frais de dossier, à l'ordre de Clévacances Bretagne Sud.

**3** - A réception de votre demande, le Service Classement de l'Association Clévacances Bretagne Sud, vous contactera pour programmer le rendez-vous de visite.

**4** - Le jour de la visite, le logement à contrôler doit être présenté « prêt à louer » : propre, rangé et équipé, à l'exception des literies (matelas visibles). Des photos peuvent être prises lors de la visite.

Le technicien évalue alors votre location sur la base du classement que vous avez demandé.

- **Avis favorable** : l'attestation de visite, la grille de contrôle et la décision de classement vous sont adressés par voie postale, dans les jours qui suivent la réalisation de la visite.
- **Avis défavorable** : seul le rapport de contrôle est transmis. Vous disposez alors de 30 jours, à compter de la date de visite, pour effectuer les améliorations demandées et ainsi apporter les compléments au rapport, en vue d'obtenir un avis favorable.

**5** - A réception de la proposition de la décision, vous disposez de 15 jours pour contester la décision de classement, par lettre recommandée avec accusé de réception. A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis. La durée de validité de ce classement est fixée à cinq ans.

**6** - La décision de classement doit alors être affichée, bien en évidence, dans le meublé de tourisme. (Article D324-6 du code du tourisme)

CONTRAT DE VISITE  
CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME

**Frais de dossier, facturation et conditions**

Tarifs en vigueur le 16 mars 2018 :  
(cf. « les conditions générales de prestations »)

	Prix par hébergement : Studio (Tarif TTC)	Prix par hébergement : 2 à 3 pièces (Tarif TTC)	Prix par hébergement : + de 3 pièces (Tarif TTC)
1 <sup>ère</sup> Location	100 € + 30€ de frais de déplacement	120€ + 30€ de frais de déplacement	140€ + 30€ de frais de déplacement
Location(s) Suivante(s)	100€	120€	140€
Nombre de meublés à classer	(100€ x ....)+30€ de frais de déplacement	(120€ x....)+30€de frais de déplacement	(140€ x....)+30€de frais de déplacement

Les frais de dossier ci-dessus sont à régler à l'avance par chèque, à l'ordre de Clévacances Bretagne Sud.

Ils incluent les frais liés au déplacement et à l'instruction de tout ou partie de la demande de classement. Ils seront encaissés après la visite.

En cas de non présentation du propriétaire au rendez-vous fixé, empêchant la réalisation de la (des) visite(s), ClévacancesBretagne Sud appliquera des frais d'annulation fixés forfaitairement à 40€ (cf. « les conditions générales de prestations »).

CONTRAT DE VISITE  
CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME

**Conditions générales de prestations**

**1. Objet**

Les présentes conditions générales de prestations ont pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles Clévacances Bretagne Sud propose et assure l'évaluation du ou des meublés de tourisme du propriétaire ou de la personne morale le représentant, ci-après désigné « le propriétaire », ainsi que les démarches administratives y afférant, en vue de l'obtention d'un classement, dans le cadre de la procédure réglementaire telle que décrite dans le loi du 22 juillet 2009 et l'arrêté du 7 mai 2012, modifiant l'arrêté du 2 août 2010. Les présentes conditions générales de prestations décrivent les règles de fonctionnement et les obligations réciproques des parties. Ces conditions constituent le seul accord entre les parties relativement à l'objet de la prestation et prévalent sur tout autre document.

**2. Obligations des parties**

**2.1. Obligations Clévacances Bretagne Sud**

Clévacances Bretagne Sud s'engage à mettre en œuvre les moyens appropriés pour évaluer le ou les biens objets de la visite de classement sur des critères relatifs à sa compétence technique, sa connaissance de la grille de classement, telle que publiée en annexe I de l'arrêté du 7 mai 2012 modifiant l'arrêté du 2 août 2010, son impartialité et son indépendance. Dans ce cadre, Clévacances Bretagne Sud s'engage : à fournir au propriétaire un rapport de contrôle du ou des meublés de tourisme évalué(s), dans un délai maximum de trente jours suivant la visite de classement; à ne pas subordonner son engagement pour la demande de classement à une quelconque adhésion ou à une offre de commercialisation ; à effectuer la visite de classement dans les meilleurs délais et au plus tard dans les trois mois suivant la réception du dossier dûment complété.

**2.2. Obligations du propriétaire**

Dans le cadre des présentes, il incombe au propriétaire de faciliter toute opération de Clévacances Bretagne Sud dans le cadre de l'évaluation du ou des meublés de tourisme, en cohérence avec les dispositions prévues par l'arrêté du 7 mai 2012 modifiant l'arrêté du 2 août 2010. Ceci implique notamment, pour le propriétaire de remettre à Clévacances Bretagne Sud ou à ses représentants, les documents nécessaires à la bonne évaluation du meublé de tourisme, de prendre les dispositions nécessaires pour lever tout empêchement ou écarter toute difficulté qui ferait obstacle à la bonne exécution de l'évaluation, et plus globalement, de fournir des renseignements et informations exacts, sincères et complets à Clévacances Bretagne Sud et à communiquer toute information ou renseignement de quelque nature que ce soit, ayant ou susceptible d'avoir un impact sur l'évaluation du ou des meublés de tourisme concernés. En cas de non respect de ces obligations, Clévacances Bretagne Sud se réserve le droit de reporter, sans que cela lui soit préjudiciable, la visite de classement.

CONTRAT DE VISITE  
CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME

La décision de classement est nominative. Si le meublé change de propriétaire, le nouveau propriétaire doit procéder à une demande de classement à son nom.

La décision de classement est valable 5 ans. La visite de reclassement doit être demandée par le propriétaire au moins 3 mois à l'avance avant la date d'expiration.

**3. Conditions financières et paiement**

Le prix dû par le propriétaire et les modalités de son paiement, sont définis et précisés dans le document intitulé « contrat de visite de classement meublé de tourisme ». Si une visite est reportée ou annulée le jour même, unilatéralement par le propriétaire, une somme forfaitaire fixée à 40€, correspondant aux frais d'annulation sera due par le propriétaire. Elle sera prélevée sur le montant de la visite réglée initialement par le propriétaire lors de l'envoi de son dossier de demande de classement. Le propriétaire aura à sa charge de renouveler la demande de visite de classement. Si une visite de classement ne peut être réalisée du fait du non respect du pré-requis (surface minimale inférieure à 12m<sup>2</sup>), la même somme forfaitaire de 40 euros sera prélevée. Cette condition s'entend à l'exception de cas de force majeure telle qu'elle est entendue par la jurisprudence française.

Si une visite de classement est reportée ou annulée unilatéralement par Clévacances Bretagne Sud, une nouvelle date sera arrêtée entre les parties sans qu'aucune somme supplémentaire ne soit demandée au propriétaire.

Le règlement de la prestation est adressé, par chèque, à Clévacances Bretagne Sud, en même temps que le document « contrat de visite de classement meublé de tourisme », dûment complété par le propriétaire. Clévacances Bretagne Sud se réserve le droit de refuser toute visite de classement au cas où celle-ci n'aurait pas été réglée au préalable. Le chèque est remis en banque une fois la visite de classement effectuée.

Le coût de la prestation comprend la visite de classement, l'émission du rapport de contrôle, l'édition de la décision de classement.

Le paiement de la prestation ne saurait en aucune manière être lié à l'obtention du classement demandé par le mandataire et son mandant. Les tarifs en vigueur sont modifiables à tout moment, sans préavis.

Le tarif en vigueur, au moment de la commande de la visite, est garanti sous réserve d'avoir adressé le contrat de la demande de visite et le règlement, avant le changement de tarif.

Une facture est délivrée au propriétaire.



CONTRAT DE VISITE  
CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME

#### **4. Responsabilité**

La délivrance du rapport de contrôle liée à l'évaluation d'un meublé de tourisme ne vaut pas, par elle-même, notification de la conformité aux exigences d'une réglementation, nationale ou européenne et, d'une manière plus générale, à des exigences légales autres que celles liées à l'obtention d'un classement en meublé de tourisme, telles que décrites dans l'arrêté du 7 mai 2012 modifiant l'arrêté du 2 août 2010 et ses annexes. Le service Classement de Clévacances Bretagne Sud n'a pas pour but, ni ne possède les moyens, de vérifier l'application par le propriétaire d'une réglementation autre que celle liée au classement des meublés de tourisme et pour lequel ce service dispose d'un agrément. Le Service Classement de Clévacances Bretagne Sud s'oblige à apporter le meilleur soin dans le respect des règles indispensables à l'accomplissement de ses prestations, pour l'exécution desquelles elle s'engage à consacrer les moyens nécessaires. Sa responsabilité ne peut être engagée qu'en cas d'erreur ou de négligence, dont il appartient au propriétaire de faire la preuve.

#### **5. Confidentialité**

Clévacances Bretagne Sud s'engage à ne pas communiquer à des tiers, même partiellement, des renseignements, dont il a pris connaissance au cours de l'exécution de la présente prestation. Cet engagement s'entend à l'exception de la mairie du lieu d'implantation du meublé, la « plateforme Class » et de la CNIL. Toutes les personnes, prestataires de service ou salariés, impliqués dans le processus de contrôle du ou des meublés de tourisme du propriétaire, sont tenus par un devoir de confidentialité professionnelle. Conformément aux dispositions de la loi sur l'informatique et les libertés (article 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978), le propriétaire dispose d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui le concerne. Pour exercer ce droit, le propriétaire s'adresse à Clévacances Bretagne Sud - Service classement des meublés de tourisme – 55, rue de la Baugerie 44230 Saint-Sébastien-sur-Loire / [classementbretagnesud@gmail.com](mailto:classementbretagnesud@gmail.com).

#### **6. Réclamation et Recours**

Aux termes de l'article D.324-4 du code du tourisme, le loueur ou son mandataire dispose d'un délai de quinze jours à réception de la décision de classement pour la refuser. Toute réclamation est à adresser par écrit avec accusé réception à l'adresse suivante : Clévacances Bretagne Sud - Service classement des meublés de tourisme – 55, rue de la Baugerie 44230 Saint-Sébastien-sur-Loire. Toute réclamation devra comporter le nom, le prénom et les coordonnées complètes du propriétaire, l'adresse du meublé concerné, la date de visite et le motif précis de la réclamation. A l'expiration du délai imparti et en l'absence de refus, le classement est acquis.

CONTRAT DE VISITE  
CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME

**7. Règlements des litiges**

En cas de lacunes des présentes et pour le cas où les parties ne trouveraient pas une solution aux difficultés d'interprétation qu'elles pourraient rencontrer au cours de l'exécution des présentes, elles conviennent que la loi française sera, seule, applicable pour suppléer leur volonté. Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tous les différends qui pourraient survenir relativement à l'interprétation ou à l'exécution des présentes et conviennent de se réunir ou d'entrer en contact, le cas échéant, dans le mois qui suit la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception par l'une des parties et exposant les motifs du différend. Si au terme d'un délai de trois mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, les parties ne parvenaient pas à trouver un accord, elles conviennent de porter leur différend devant la juridiction compétente.