



**Immo  
Marina**  
Vakantieverhuur

## LE FONCTIONNEMENT DE NOTRE BUREAU

\*\*\*

## LES EXTRAS PROPOSÉS PAR NOTRE BUREAU

\*\*\*

## LE DÉCRET FLAMAND SUR LE LOGEMENT

\*\*\*

## LOGEMENT SUBVENTIONS TOURISME FLANDERE

\*\*\*

## TVA SUR LES LOCATIONS DE VACANCES

Inspired by Henri Homes [www.immomarina.be](http://www.immomarina.be) BIV / IPI 207510

Henri Homes is de overkoepelende merknaam boven Immo Marina Verkoop | Immo Marina Jaarverhuur & Vakantieverhuur | Henri Homes Beheer | Henri's Fix it | Henri's Housekeeping

**Immo Marina Blankenberge**

**Verkoop/Vente** Franchommelaan 84-86, 8370 Blankenberge - +32 (0)50 41 96 86 - verkoop@immomarina.be

**Verhuur/Location** Franchommelaan 82, 8370 Blankenberge - +32 (0)50 41 96 86 - verhuur@immomarina.be

**Assistentietelefoon : 0903 69 071**

buiten kantooruren van 7u tot 22u (€1,50 / min.)

**Beagle Trading bv**

Ond.nr. BE 0458 487 128 - RPR Gent afd. Brugge

**7 Tope Invest bv**

Ond.nr. BE 0671 594 940



# **LE FONCTIONNEMENT DE NOTRE BUREAU**

---

Notre travail consiste, d'une part, à commencer à vous aider à mettre votre bien en location de vacances, mais surtout à vous décharger du souci de la mise en location.

## **PROPOSITION DE PRIX**

Une proposition de prix pour la location de votre appartement est délivrée après un entretien à l'appartement. La proposition est faite sur la base des biens que nous avons en portefeuille afin que vous puissiez faire jouer la concurrence.

La proposition de prix indique le prix brut du propriétaire où une commission de 15% reste à régler dans le cas d'une location accomplie par notre bureau.

Les prix bruts du propriétaire ne sont pas les prix affichés sur Internet. Le locataire qui paie en plus de votre prix brut les éléments suivants :

- Comité des locataires
- Assurance annulation
- Assurance « Villégiature » ou assurance responsabilité civile des locataires en cas d'incendie et de dommages
- Forfait lorsque le locataire nettoie lui-même l'appartement.

## **CONSOMMATION DE SERVICES PUBLICS**

En principe, la consommation pendant la période estivale (01/04 - 30/09) est incluse dans le prix de location, car nous partons du principe que le client passe plus de temps à l'extérieur. Pendant les mois d'hiver, les relevés sont effectués à l'arrivée et au départ sur les compteurs individuels (privés). La consommation dans le loyer uniquement pour les mois de juillet et d'août.

## **CONTRÔLE DE LA PROPRETÉ ET DES DÉGÂTS**

Après chaque location réalisée par notre bureau, l'appartement est l'appartement est contrôlé en ce qui concerne la propreté et les dommages visibles. Si le client/locataire a demandé un nettoyage final a demandé un nettoyage final, l'appartement est contrôlé pour les dommages visibles.

Qu'entendez-vous par dommages visibles ? Tous les dommages visibles sur :

- les portes ;
- les fenêtres ;
- les murs ;

- Les gros meubles ;
- Téléviseurs ;
- Rideaux.

Le contenu des armoires est malheureusement impossible à vérifier après une location.

Les frais de nettoyage après une location sont toujours à la charge du locataire.

Si le locataire s'est nettoyé lui-même, mais que le nettoyage n'est pas aussi soigné qu'il devrait l'être, l'équipe de nettoyage s'en chargera. Si le locataire a nettoyé lui-même, mais que ce n'est pas poli comme cela devrait l'être, l'équipe de nettoyage sera également envoyée.

Lors du règlement de la caution, lorsque des frais de nettoyage supplémentaires ont été facturés, nous avons souvent été confrontés à une discussion sur la question de savoir si les frais de nettoyage étaient suffisants, nous étions souvent confrontés à une discussion sur le fait que tout avait été laissé propre. Afin d'éviter cette discussion et de permettre à tous les locataires de disposer d'un appartement propre, nous avons introduit un forfait de nettoyage. Nous avons ajouté ce forfait au prix de la location, ce qui nous a permis d'éviter les discussions et de garantir la propreté de l'appartement, de mettre l'appartement au point en cas d'imperfections. En tant que propriétaire, vous êtes satisfait lorsque vous venez vous-même dans l'appartement, mais vos locataires ultérieurs seront également satisfaits et ce, sans que nous ne marchions sur les plates-bandes des locataires précédents parce qu'ils ne nettoient selon nos normes préétablies.

## **PRÉPARATION DE L'APPARTEMENT POUR LA LOCATION AVANT LA LOCATION**

Avant une location, même de dernière minute, nous allons vérifier l'appartement. Nous vérifions principalement les fenêtres de l'appartement, mais aussi les fenêtres de la terrasse. Les locataires qui arrivent veulent surtout avoir une vue parfaite avoir ce pour quoi ils ont payé. Lorsqu'un appartement reste inoccupé pendant une longue période entre deux locations, il peut également s'agir de dépoussiérer les meubles.

Ce coût est à la charge du propriétaire. Si vous ne le souhaitez pas, nous vous demandons de suivre vos réservations et de préparer l'appartement la veille ou le matin de votre arrivée.

## **DÉCOMPTE DES LOYERS**

Les périodes de location sont réglées mensuellement au propriétaire et ce, pour les périodes de location commencées avant la date de règlement.

La consommation des services publics est toujours payée plus tard, car c'est le locataire qui doit d'abord payer la consommation. Concrètement, cela signifie que le locataire sera facturé 4 à 5 semaines après son départ et que vous, le propriétaire, ne serez payé pour la consommation qu'au moment du règlement. Cela sera également mentionné sur votre relevé.

La relevé vous est envoyé sous forme numérique, indiquant la période de location, le prix brut et le prix net du propriétaire. Les autres coûts, tels que le remplacement de la lampe ou de la batterie et le nettoyage, sont déduits de ce relevé.

## **COMMENT UN LOCATAIRE PEUT-IL RÉSERVER ?**

Les clients peuvent réserver par courrier, sur le site, par téléphone ou au bureau. Lorsqu'une réservation est effectuée, le client reçoit un virement bancaire lui demandant de payer l'acompte. Le client dispose de 14 jours pour payer l'acompte. Une fois l'acompte payé par le client, une confirmation de la période de location est envoyée par mail. A partir du moment où l'acompte est versé, le locataire ne peut plus annuler la location.

Si le locataire souhaite reporter sa période de réservation sur une autre période, nous en discuterons avec vous. En revanche, si le locataire souhaite annuler sa réservation, nous l'informerons des possibilités offertes par la société d'annulation. S'il s'agit d'une raison qui n'est pas autorisée par la société d'annulation, le locataire est tenu de payer le montant total de la location. Si la période n'a pas pu être relouée, les frais de location vous seront transférés. Toutefois, la société d'annulation vérifiera, après la période de location, si la période a été relouée ou non. En tant que propriétaire, vous devez donc être conscient que cela peut prendre plus de temps qu'un règlement par notre bureau.

Si vous souhaitez savoir quand l'appartement a été loué, vous pouvez également le suivre par notre site. Pour ce faire, l'appartement doit être entièrement conforme au décret flamand sur le logement, que nous expliquons ici.

Lorsque nous recevons une réservation de dernière minute, nous vous en informons par mail. Si vous ne souhaitez pas de réservations de dernière minute, nous sommes heureux de recevoir une communication ouverte à ce sujet. Si nous devons demander une autorisation, nous obtenons souvent l'accord du locataire se rendant à la concurrence parce qu'ils y trouvent une réponse plus rapide pour réserver leur logement de vacances.

Vous pouvez bloquer des périodes déjà connues pour qu'elles ne soient pas louées pendant la période de location. Au cours de l'année, vous pouvez également bloquer d'autres périodes pour vous-même ou si vous allez louer par une autre plateforme. Veuillez noter que vous ne transmettiez la période, notre location sera prioritaire. Afin d'éviter les doubles réservations, nous vous demandons de transmettre chaque période à temps par mail afin que nous puissions vous envoyer une confirmation que la période a été bloquée pour la location.

## **L'ARRIVEE ET LE DEPART D'UN LOCATAIRE**

A l'arrivée des locataires, les frais de location doivent être payés avant qu'ils ne reçoivent les clés.

Nos périodes de location standard sont les suivantes :

- Location hebdomadaire : vendredi après-midi au vendredi matin
- Location le week-end : vendredi après-midi au lundi matin
- Location en milieu de semaine : lundi après-midi au vendredi matin

Il est possible de réserver des périodes différentes, sauf pendant les mois de juillet et d'août. Si vous ne souhaitez pas de périodes différentes, veuillez nous en informer. Une période différente peut commencer un jour autre que le vendredi ou le lundi, à condition que le départ ait lieu un jour autre le vendredi ou le lundi.

Il n'y a pas de possibilité d'arriver un mercredi ou un dimanche. Nous sommes souvent présents le mercredi pour l'Ascension, car en raison des fêtes du port, les possibilités d'arrivée sont plus difficiles pour les clients.

Les clés doivent toujours être récupérées et remises à notre bureau. A l'arrivée, cela peut se faire à partir de 16h, au départ, cela doit se faire au plus tard à 10h. Si le locataire ne peut pas être présent à notre bureau à 10h, il est prié de nous en informer avant 10h.

Les heures entre 10h et 16h sont utilisées pour effectuer des contrôles mais aussi pour diriger l'équipe de nettoyage et/ou notre service de bricolage afin de remettre certaines choses en ordre avant l'arrivée des prochains locataires.

Pour faciliter la location, nous demandons 3 set de clés : 2 pour le locataire et 1 supplémentaire pour notre bureau. Si le locataire s'enferme à l'extérieur, nous pouvons le laisser entrer sans devoir faire appel à un serrurier. Une clé de la boîte aux lettres est également utile, car de nombreux clients laissent arriver le journal pendant les vacances.

## **UN SERVICE À LA CLIENTÈLE POUR VOTRE LOCATAIRE**

Pour rendre service à votre locataire, nous lui offrons d'abord la possibilité de louer votre appartement l'année prochaine pour la même période, avant que tout ne soit publié au grand public sur le site. Ceci est automatiquement locataire dès que nous recevons le nouvel ordre de location. Beaucoup de nos clients attendent toujours avec impatience leur lettre d'option pour réserver à nouveau leur séjour bien-aimé.

Si le client rencontre des problèmes à l'arrivée, nous sommes également disponibles en dehors des heures de bureau pour les résoudre rapidement. Voici quelques exemples de ces dépannages :

- le wifi ne peut pas être connecté, la télévision ne s'allume pas, le chauffage ne chauffe pas ou il n'y a pas d'eau chaude dans l'appartement.
- le chauffage ne chauffe pas ou il n'y a pas d'eau chaude.
- Les nouveaux locataires potentiels souhaitent parfois visiter l'appartement
- l'appartement avant de le réserver. C'est là que nous nous renseignons sur
- leurs besoins et nous verrons ensuite si nous pouvons visiter l'appartement. S'il y a des locataires dans l'appartement

Si l'appartement est occupé par des locataires, nous ne les dérangerons pas. Si l'appartement est libre dans notre système, nous emmenons les clients directement à l'appartement, sinon nous prenons rendez-vous avec le client pour visiter l'appartement.

## **LA CARTE DES VACANCES**

Afin de réduire notre empreinte écologique, nous avons choisi, à partir de 2023, de placer un dossier de vacances dans l'appartement.

Ce dossier sert à informer les locataires, dans la langue qu'ils préfèrent, sur :

- Le règlement intérieur de l'appartement ;
- Explications pour rendre leur séjour le plus agréable possible ;
- Collecte des déchets dans le quartier où se trouve l'appartement ;
- La politique de stationnement à Blankenberge ;
- Les jours de marché à la côte ;
- Les curiosités de Blankenberge et d'autres villes côtières ;
- Read @ Immo Marina : l'armoire d'échange de livres disponible dans nos bureaux pour la lecture de livres est à la disposition de tous.

## **L'AUTOCOLLANT DE VACANCES**

Chaque appartement recevra un autocollant de vacances, qui sera apposé sur la fenêtre ou sur la terrasse. Cet autocollant doit attirer l'attention des passants sur le fait que l'appartement est loué pour les vacances.

Vous ne souhaitez pas d'autocollant ? N'hésitez pas à nous le faire savoir.



## **LE SERVICE DE NETTOYAGE**

Pour maintenir les appartements en ordre avant et après leur mise en location, nous faisons appel à des sociétés de nettoyage internes et externes.

Au départ, chaque femme ou homme de ménage est briefé sur les attentes que nous avons lors de la livraison d'un appartement. S'il y a des remarques, nous aimerions les entendre afin d'en parler aux personnes concernées.

En principe, tous les appartements sont nettoyés le jour du départ entre 10 heures et 16 heures. Si cela n'est pas possible, nous vous en informerons par e-mail et le ménage sera effectué le premier jour ouvrable.

## **LE SERVICE DE BRICOLAGE**

Lors de nos inspections, nous constatons parfois qu'une poignée de porte ou le robinet de la cuisine est desserré. Si c'est le cas, nous envoyons le service d'hommes à tout faire entre les locations pour y réparer. Nous évitons ainsi d'autres dommages ou désagréments qui pourraient survenir lors de la location de votre appartement.

Si des lampes sont cassées et que le locataire le signale, nous enverrons notre service d'entretien pour remplacer les lampes cassées. Vous ne serez facturé que pour le coût de la réparation. Le montant de la facture est indiqué sur votre relevé de compte.

Si l'un des principaux appareils (congélateur, réfrigérateur, chaudière, fenêtre, etc. ) ne fonctionnent pas pendant la période de location ou que nous le découvrons après la période de location, nous vous contacterons. Nous pouvons également vous aider à résoudre ces problèmes rapidement.

## **QUE POUVONS-NOUS FAIRE POUR VOUS ?**

Vous souhaitez vous décharger complètement ?

Dans ce cas, nous pouvons vous proposer les services suivants :

- Grand nettoyage au printemps et/ou à l'automne ;
- Les couettes, oreillers et protège-matelas à des moments précis au pressing.
- au pressing à des heures précises ;
- Le nettoyage des rideaux ;
- S'assurer que certains objets que vous voulez dans l'appartement par location sont prêts ;
- ...

## **SERVICES SUR MESURE**

Préférez-vous un service sur mesure comme, par exemple, la simple remise des clés la remise des clés, l'organisation du nettoyage final, ... ?

Faites-le nous savoir afin que nous puissions vous proposer une offre de prix adaptée à vos souhaits.

# **LES EXTRAS PROPOSÉS PAR NOTRE BUREAU**

---

## **PHOTOGRAPHE PROFESSIONNEL**

A partir du moment où nous détenons un mandat de location signé, nous programmons la visite d'un photographe professionnel. Il prendra de belles photos que nous utilisons pour le site web, mais aussi pour la réalisation d'une vitrine, les publications sur les médias sociaux, le journal de vacances et le portfolio annuel.

## **MÉDIAS SOCIAUX**

Depuis février 2021, nous avons créé notre propre page sur Facebook : "Immo Marina Vakantieverhuur". Sur cette page, nous mettons les locations de vacances, nous annonçons les périodes disponibles, nous donnons des conseils sur les à faire à Blankenberge, etc. De cette manière, nous essayons également d'attirer les groupes cibles qui suivent principalement les médias sociaux. En tant que propriétaire vous pouvez également suivre cette page et partager et aimer nos messages.

En plus de notre page sur Facebook, il y a aussi une page instagram pour y placer des publicités et des vidéos.

## **LE JOURNAL DE VACANCES**

Chaque année, nous avons également un journal de vacances. Il présente les logements de vacances par emplacement et par nombre de chambres. Ces journaux sont distribués aux locataires potentiels, aux locataires actuels mais sont également distribués dans d'autres lieux afin d'élargir notre public cible.

## **LE PORTEFEUILLE**

Chaque année, nous créons un portefeuille de toutes les propriétés que nous louons en Location de vacances. Le portfolio se compose uniquement de photos de la propriété avec le numéro de référence interne et le nombre de personnes qui peuvent y dormir.

Le portfolio sera utilisé pendant la fête du port (week-end de l'Ascension) pour présenter à tous les passants des photos de nos logements de vacances, mais aussi pour donner une image plus rapide au bureau aux locataires potentiels qui sont recherchent un séjour agréable.

## **L'EXPO VACANCES**

Après la période Covid, les vacances à la maison sont redevenues "branchées". C'est pourquoi nous avons décidé de nous inscrire en tant qu'exposant en 2022 à la Vakantie Expo à Anvers. En janvier 2023, nous avons participé pendant 3 jours à cette Expo pour vendre nos propriétés fantastiques. Au cours de ces journées, nous avons plus de 1.500 brochures de vacances avec un bon d'expo et nos formules.

Notre participation a été un succès, car nous avons obtenu des réservations de la part des visiteurs de l'exposition, en outre, de nombreuses réactions positives de la part des personnes qui nous ont vus.

C'est pourquoi en janvier 2024, nous reviendrons en tant qu'exposant en tant qu'exposant à l'Expo!

## **DES EMPLOYÉS ENTHOUSIASTES**

En tant qu'employés enthousiastes, nous sommes toujours à la recherche d'innovations telles que nouvelles formules, suivre les nouvelles tendances, trouver où nous pouvons améliorer notre service, mais surtout comment nous pouvons nous profiler sur le sur le marché des vacances à Blankenberge.

En ce moment, nos employés travaillent à nouveau sur de nouvelles idées qui peuvent apporter une valeur ajoutée.

# LE DECRET FLAMAND SUR LE LOGEMENT

---

Le décret sur l'hébergement est entré en vigueur le 1er avril 2017.

Tous les hébergements touristiques proposés sur le marché touristique en Flandre doivent être conformes au décret flamand sur l'hébergement. Cela s'applique à toute personne qui propose un hébergement contre paiement, que vous le fassiez vous-même ou non, par l'intermédiaire d'une agence de location ou d'une plateforme de location telle que Booking.com ou Airbnb.

## **CONDITIONS DE BASE OBLIGATOIRES**

Il existe 9 conditions de base obligatoires pour louer votre logement :

- Le logement est enregistré
- Il existe un certificat de sécurité incendie
- Le logement est propre et entretenu
- Assurance incendie et responsabilité civile
- L'exploitant n'a pas été condamné pour certains délits
- L'hébergement n'est pas proposé à l'heure
- L'opérateur dispose d'un droit de propriété ou d'un contrat de location
- Les informations sur le logement sont véridiques
- Respect des règles d'urbanisme
- Les conditions d'exploitation touristique sont remplies.

## **MESURES À PRENDRE POUR LA SÉCURITÉ INCENDIE**

1. L'appartement doit être équipé **D'UNE PORTE COUPE-FEU**.

*La porte coupe-feu doit être ignifugée pendant au moins 30 minutes. S'il y a des ronds de certificat sur la face intérieure de votre porte, de préférence si les certificats sont encore visibles, vous pouvez supposer qu'il s'agit d'une porte correcte.*

2. Le logement de vacances doit être équipé d'un nombre suffisant de **FUMEURS AVEC UN PILE NON REMPLAÇABLE**.

*Le nombre de détecteurs de fumée varie en fonction du type de logement de vacances. Il faut qu'un détecteur de fumée doit être installé dans chaque chambre à coucher, dans le couloir (de nuit) et dans la salle de séjour. S'il y a un canapé-lit dans le dans le salon, un détecteur de fumée supplémentaire doit être installé dans*

*le salon, à proximité du canapé-lit. Dans la salle de bain et la cuisine aucun ne doit être placé de manière à ne pas déclencher d'alarmes inutiles.*

3. Un extincteur approuvé par **BENOR de 6L / 6KG** (mousse ou poudre) doit être présent dans l'appartement.

*S'il y a 1 appartement par étage et qu'il y a un dévidoir à incendie dans le couloir commun, un extincteur obligatoire dans l'appartement n'est pas obligatoire.*

*L'extincteur doit être inspecté **chaque année**.*

4. L'appartement doit disposer d'un **PLAN D'EVACUATION** indiquant les voies d'évacuation, l'extincteur et les détecteurs de fumée sont répertoriés. Il doit également y avoir instructions en cas d'incendie indiquant le 112 ainsi que les coordonnées de la personne à appeler en cas d'incendie.

*Le logement de vacances doit toujours disposer de deux voies d'évacuation par lesquelles on peut évacuer en cas d'incendie. La première est la sortie normale. La seconde peut être une issue de secours extérieure, une fenêtre qui peut être ouverte à laquelle l'échelle des pompiers peut accéder ou une voie d'évacuation à travers les terrasses menant à l'une de ces possibilités d'évacuation.*

5. Un **CÔNTRÔLE DE L'ÉLECTRICITÉ** doit être effectué tous les **5 ans**.  
Un **PLAN ET SCHEMA ELECTRIQUE** doit également être mis en place.

6. **LES SYSTEMES DE CHAUFFAGE INDIVIDUELS** à la vapeur d'huile doivent être inspectés **annuellement**.

***LES EQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE INDIVIDUELS AU GAZ** doivent être inspectés tous les **2 ans**. Le certificat d'entretien de la chaudière doit également comprendre un certificat de combustion.*

7. Si vous avez un appareil de chauffage individuel fonctionnant au gaz, une **APPROBATION DE LA CONDUITE DE GAZ** doit également être effectuée.

*Cela signifie que la conduite entre brûleur et votre compteur est contrôlée par les autorités compétentes. Ce contrôle doit être renouvelé tous les **4 ans**.*

8. Si tous les points ci-dessus sont en ordre, il ne reste plus qu'à demander à Vinçotte une **ATTESTATION DE SECURITE INCENDIE**.

*Un certificat de sécurité incendie est valable **huit ans** on doit être réinspecté si la durée de validité a expiré ou si l'appartement a été entièrement rénové et que les espaces de couchage ont été modifiés.*

*Lors de l'inspection de Vinçotte, vous devez être présent dans l'appartement si vous en avez fait la demande vous-même. Vous pourriez ainsi présenter tous les certificats afin d'obtenir une attestation positive. Si c'est une société externe (Certilogies) qui a introduit la demande auprès de Vinçotte, notre bureau veillera à ce que ce contrôle puisse avoir lieu en remettant la clé de votre appartement.*

9. Si vous avez reçu un certificat de sécurité incendie positif, votre logement doit être enregistré auprès de Tourisme Flandre. Le document pour la **NOTIFICATION DE VOTRE LOGEMENT AU TOURISME FLANDRE** peut être téléchargé ici. Notre bureau le fait automatiquement à partir du moment où vous nous avez remis votre certificat de sécurité incendie. Après l'enregistrement, votre logement recevra également son numéro d'enregistrement unique, appelé numéro de décret du logement. Tous les gîtes notifiés sont inscrits dans un registre d'hébergement en ligne.

Vous souhaitez vous occuper de tout vous-même ? Dans ce cas, nous pouvons vous aider avec les entreprises spécialisées dans l'installation de détecteurs de fumée / d'extincteurs, l'établissement de plans d'électricité, l'inspection des conduites d'électricité et de gaz, l'inspection de votre installation de gaz, etc. Ces professionnels peuvent venir chercher la clé dans nos bureaux pour s'en occuper si vous ne pouvez pas être présent.

Vous souhaitez externaliser ces contrôles ? Dans ce cas, nous vous conseillons de contacter Certilogies. Cette entreprise spécialisée dans le décret flamand sur le logement s'occupera de tous les détails à court terme, en concertation avec vous. Vous trouverez ci-joint les coordonnées et la liste de prix des éléments que Certilogies peut vérifier ou commander pour vous.

## **CONDITIONS D'OUVERTURE ET DE FONCTIONNEMENT**

Les conditions d'ouverture et de fonctionnement décrivent le strict minimum auquel un touriste doit s'attendre en termes de mobilier, d'éclairage, d'électricité, de plomberie, d'occultation,...

Les conditions portent sur l'équipement, l'ameublement, les aspects de sécurité spécifiques et les informations à mettre à la disposition des touristes. Par exemple, la maison de vacances doit disposer d'au moins un ou plusieurs lits, avec matelas et oreiller, et d'une armoire. Il doit y avoir suffisamment de prises électriques libres et les pièces doivent être ventilées. Les installations sanitaires doivent comprendre au moins une baignoire ou une douche, un lavabo avec miroir et prise de courant, et des toilettes.

Il s'agit de normes minimales absolues. Pour pouvoir utiliser l'appellation « maison de vacances », le niveau de qualité doit être (légèrement) plus élevé. Ainsi, il doit y avoir un coin salon et un coin repas. Le lit doit être équipé d'une couverture (en duvet). Des portemanteaux doivent être suspendus dans l'armoire. Il doit également y avoir une cuisine, avec un plan de travail, un évier, une plaque de cuisson, un réfrigérateur, un moyen de faire du café/thé,... Sans oublier une collection de vaisselle et d'ustensiles !

## **RISQUES ET SANCTIONS**

Toute personne qui tente de louer une propriété de vacances sans certificat de sécurité incendie s'expose à de graves risques. Ces risques peuvent inclure une amende et une injonction de cesser l'exploitation. Tout aussi important, une lourde responsabilité peut être engagée en cas de problème.

L'amende administrative est comprise entre 250 et 25.000 euros et est toujours à la charge du propriétaire du logement de vacances.

En outre, une ordonnance peut être émise pour faire cesser immédiatement la location du logement de vacances. Le propriétaire doit afficher cette ordonnance dans un endroit bien visible pour le public. A partir de ce moment, le propriétaire ne peut plus louer.

En outre, les autorités peuvent prendre toutes les mesures nécessaires pour faire respecter la cessation, y compris la saisie du matériel ou d'une partie des biens. Il est également possible d'apposer (ou de faire apposer) des scellés sur les locaux. Dans la pratique, une ordonnance d'expulsion est souvent émise lorsqu'il est constaté qu'il n'y a pas de certificat de sécurité incendie.

Le tourisme flamand peut demander aux intermédiaires (plates-formes Internet, agences de location, etc.) les coordonnées des logements qu'ils proposent sur le marché touristique. Cela peut se faire par échantillonnage ou en cas de doute ou de plainte.

## **LA RECONNAISSANCE DE VOTRE HEBERGEMENT DE VACANCES ET DE VOTRE NIVEAU DE CONFORT**

Dès que votre logement répond aux conditions de base et aux normes de fonctionnement, vous pouvez également le faire reconnaître gratuitement par le Tourisme en Flandre. Cette reconnaissance n'est assortie d'aucune conditions supplémentaire.

Lorsque vous demandez l'agrément, un conseiller en hébergement de Tourisme Flandre vous rendra visite pour une visite d'inspection et une réunion de conseil. A cette occasion, le conseiller en hébergement calculera spontanément le niveau de confort de votre hébergement. Vous choisissez si vous souhaitez une classification de confort (1 à 5 étoiles) pour votre logement. Si vous souhaitez obtenir l'indice de confort, il sera également mentionné sur votre écusson de reconnaissance et vous pourrez en faire la promotion.

Si vous avez reçu un écusson de reconnaissance et une note de confort, nous vous demandons de nous en informer. De cette manière, nous pourrions également l'utiliser pour la publication de votre propriété sur notre site, dans les médias sociaux, etc.

### **Quels sont les avantages de l'accréditation ?**

- Le bouclier de reconnaissance montre aux touristes (potentiels) que la sécurité et la qualité de votre hébergement sont assurées.
- L'écusson apposé sur votre mur et sur d'autres publications constitue un label de qualité qui inspire confiance.

- Vous pouvez obtenir une note de confort pour votre logement, qui est indiquée par des étoiles.
- Seuls les gîtes agréés peuvent prétendre à la subvention hébergement de Tourisme Flandre.
- Vous pouvez demander un label d'accessibilité pour votre logement.

## **MESURES TRANSITOIRES**

Si votre logement est enregistré ou reconnu et que vous l'agrandissez, par exemple en ajoutant des chambres ou des places supplémentaires, vous devez mettre à jour l'enregistrement de votre logement dans le portail des opérateurs. De même, si vous reprenez un logement existant, vous devez réenregistrer cette reprise et votre exploitation dans le portail des opérateurs.

# SUBVENTIONS D'HEBERGEMENT

## TOURISME FLANDRE

---

Chaque année, tous les gîtes reconnus reçoivent une notification pour s'inscrire aux subventions distribuées par Tourisme Flandre.

La subvention maximale est de 150.000 euros par logement et par appel. Pour 2023, l'enveloppe totale des subventions est de 6 millions d'euros.

Pour pouvoir prétendre à une subvention, il faut que les travaux n'aient pas encore commencé au moment de la demande !

En 2023, l'accent est mis sur :

- Les travaux et achats visant à économiser l'énergie, y compris la réduction des émissions de CO2 (pas de panneaux solaires, de stations de recharge, ...)

Un montant de 1.7 millions d'euros sera débloqué pour des travaux d'économie d'énergie. Le coût minimum des travaux/achats doit être d'au moins 5.000 euros.

- Les travaux et les achats dans le cadre de l'hébergement durable.

Pour ce volet, 300.000 euros de la subvention seront débloqués. Là encore, le coût des travaux ou des achats doit être d'au moins 5.000 euros.

Si vous bénéficiez d'une prime à l'investissement, vos revenus locatifs seront considérés comme des revenus imposables. Cela vaut pour les sociétés comme pour les particuliers. Les personnes physiques doivent déclarer cette subvention dans leur impôt sur le revenu des personnes physiques, car l'administration fiscale suppose automatiquement que vous exploitez votre logement dans le cadre d'une activité professionnelle.

# **TVA SUR LES LOCATIONS DE VACANCES**

---

A partir du 01/07/2022, la loi a été modifiée pour la location de logements meublés soumis à la TVA.

La TVA obligatoire pour les locations de logements meublés d'une durée inférieure ) 3 mois sera **exonérée** si les services énumérés ci-dessous ne sont pas proposés :

- être responsable de l'accueil physique des hôtes dans le logement ;
- la fourniture de linge de maison (linge de bain et/ou de lit) et, si la période est supérieure à une semaine, il est également changé au moins une fois par semaine ;
- la fourniture quotidienne du petit-déjeuner (par l'exploitant lui-même ou par un tiers en son nom).

Dès que l'on propose 1 des 3 cas, on est redevable de 6% de TVA sur les loyers perçus (prix brut propriétaire).

## **ÊTRE RESPONSABLE DE L'ACCUEIL PHYSIQUE DES HOTES DANS LE LOGEMENT**

L'accueil physique signifie la présence d'une personne sur place le jour de l'arrivée et la remise des clés au touriste.

## **LA FOURNITURE DE LINGE DE MAISON**

Le linge de maison comprend le linge de bain et le linge de lit. Le linge de cuisine n'est pas inclus dans le linge de maison.

Lorsque vous partez au moins une fois, il suffit de faire le lit, ce qui n'est pas nécessaire. De même, lors d'un séjour de plus de 7 jours, si l'on effectue une substitutions dans le logement ou si on la fournit au début du séjour à l'arrivée.

## **FOURNIR LE PETIT-DEJEUNER**

Le petit-déjeuner doit être fourni quotidiennement par le fournisseur de logement ou par un tiers, par exemple un petit-déjeuner dans un établissement proche et sous forme de bons. Le petit-déjeuner peut être livré à la porte ou collecté par le locataire et est payé en même temps que le logement.

Si le locataire peut commander son petit-déjeuner par l'intermédiaire du logement, mais qu'il le paie lui-même sur place, le logement tombe sous le coup de l'exonérations de la TVA, pour autant qu'il n'offre pas l'accueil physique et le linge de maison.

## **OFFRIR UNE PLACE DE PARKING (GARAGE BOX OU EMPLACEMENT) DANS LE LOYER OU L'OFFRIR SEPARÉMENT A LA LOCATION ?**

En principe, la location d'un garage ou d'un emplacement est soumise au paiement de la TVA (6%) sur le loyer, à moins que... :

- le garage ou l'emplacement, y compris le loyer, est offert.
- Le chiffre d'affaires ne dépasse pas 6.540 euros par an.

## **OFFRENT DES SERVICES SUPPLEMENTAIRES QUI PEUVENT ETRE AJOUTES A LA DEMANDE DU LOCATAIRE**

Dès que le locataire souscrit à l'un des services supplémentaires (linge de bain, linge de lit, petit-déjeuner, déjeuner, dîner, spectacles, etc.) et que ceux-ci sont payés à la fin du séjour par l'intermédiaire du gérant ou du bureau de location, le service supplémentaire ainsi que les frais de location sont soumis à la TVA.

Lorsque le propriétaire fait appel à une entreprise extérieure pour des services supplémentaires, il est soumis à la TVA, même s'il ne facture pas de frais supplémentaires au locataire.

Cette disposition ne s'applique pas si le touriste/locataire règle lui-même la question avec le tiers qui fournit le service.

## **JE SOUHAITE OFFRIR DES SERVICES SUPPLEMENTAIRES**

Si vous souhaitez offrir un ou plusieurs services à vos locataires, vous devez demander un numéro d'entreprise pour commencer (également en tant qu'individu / personne physique). Cela vous permettra également de bénéficier de la déduction de la TVA sur les achats liés à l'exploitation de votre logement de vacances (meubles, appareils électriques, etc.).

## **CONTROLES**

Grâce à des contrôles ponctuels (plateformes de location telles que booking.com / Airbnb, médias sociaux) et au registre des hébergements, des contrôles inopinés sont effectués pour vérifier si l'opérateur / le propriétaire respecte les règles en matière de TVA.

Si un audit révèle que vous ne payez pas la TVA sur vos loyers alors que vous devriez le faire, il s'agit d'une fraude fiscale.

Pour ces raisons, notre bureau n'utilise généralement pas les services supplémentaires offerts dans le cadre de la location, à moins que vous ne les demandiez expressément.

## **DAC7 DIRECTIVE**

La directive européenne DAC7 s'appliquera à toutes les plateformes numériques à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Si vous louez également par l'intermédiaire d'une plateforme numérique telle que booking.com ou Airbnb, celle-ci sera tenue de communiquer toutes les données relatives à votre bien à l'administration fiscale compétente. De cette manière, l'administration pourra savoir que vous êtes propriétaire d'un bien immobilier et connaître le montant des revenus locatifs que vous en tirez.