



RÉGLEMENTATION DES LOCATIONS MEUBLÉES TOURISTIQUES

Recueil d'analyses juridiques - 4ème édition - Février 2018 / Mai 2024



Présentation de l'ouvrage

Les locations meublées touristiques de type AIRBNB connaissent un essor remarquable en France depuis 2015.

Pionnier en la matière, depuis 2018, le cabinet DEMEUZOY a fondé et développé une pratique unique en France essentiellement dédiée à cette réglementation.

Dans ce contexte, le Cabinet a conseillé et assisté avec succès plusieurs centaines de propriétaires poursuivis par les Villes de Paris, Lille, Strasbourg ou Lyon. De même, le cabinet DEMEUZOY a obtenu des décisions remarquables relayées par la presse sur ce contentieux contre la Ville de Paris ou dans le domaine de la courte durée en copropriété au profit des propriétaires.

C'est fort de ce bilan judiciaire obtenu par le Cabinet DEMEUZOY que cet ouvrage est mis à jour au 1^{er} mai 2024.

Ainsi depuis 2018, le cabinet a rédigé plusieurs articles juridiques sur cette matière encore méconnue du grand public et des praticiens. Interlocuteur privilégié de la presse nationale sur cette réglementation, le Cabinet assure également des formations pour le compte des avocats du Barreau de Paris depuis 2020 mais encore des juristes de l'ADIL ou d'universités.

Le Cabinet DEMEUZOY a été récompensé en 2020 par le trophée d'argent du meilleur cabinet en droit immobilier de moins de 30 avocats. Il sera distingué en 2022 par le Magazine LE POINT parmi les meilleurs avocats en droit immobilier et figure au classement 2023 du magazine décideurs dans la rubrique « forte notoriété » en droit des baux.

La Ville de Paris entre mars 2021 et mai 2024 a assigné plus de 600 de propriétaires qui louaient en courte durée leur résidence principale ou leur résidence secondaire. Premier adversaire de la Ville de Paris, le Cabinet DEMEUZOY a assisté plus de 200 dossiers et gagné un grand nombre d'affaires contre la Ville de Paris avec des jurisprudences notables citées aujourd'hui en référence.

Cet ouvrage a l'ambition d'offrir au lecteur une approche transversale de cette matière qui a la particularité d'être en perpétuelle mutation.

Xavier DEMEUZOY, Avocat au Barreau de Paris – mai 2024

Note de l'auteur :

L'ouvrage offre une certaine approche de la réglementation actuelle, qui reflète le point de vue de l'auteur. La matière étudiée étant en constante évolution, il n'est pas exclu que les règles actuellement en vigueur soient bouleversées par la jurisprudence ou l'édiction de nouvelle(s) réglementation(s) locale ou nationale.

Sommaire :

Titre 1 : La réglementation pour louer son logement en courtes durées dans les 5 principales villes de France.....	4
Comprendre la réglementation applicable en matière de location meublée touristique de type Airbnb.....	4
Les sanctions en l'absence d'autorisation de louer son logement en meublé touristique de type Airbnb.....	7
Lyon : comprendre la réglementation sur la location de meublés touristiques en 5 points clés ...	8
Locations meublées touristiques à Nice : la nouvelle réglementation contraignante passée au crible.	13
Propriétaire à Bordeaux ? Mode d'emploi pour louer votre logement sur Airbnb.....	19
Locations meublées touristiques dans les stations balnéaires : un durcissement inégal et fragile de la réglementation.	22
Les 10 mesures clefs de la loi Le Meur qui pourraient tout changer pour les locations de courte durée.....	27
Résidences principales, le plafond de 120 jours	32
Titre 2 : Louer son logement sur Airbnb pendant les jeux olympiques, 10 points juridiques et fiscaux.....	34
Louer son logement sur Airbnb pendant les jeux olympiques ? 10 points juridiques et fiscaux fondamentaux.....	34
Titre 3 : L'opération de contrôle de la ville de Paris au titre des locations meublées touristiques de type AIRBNB	45
L'opération de contrôle de la ville de Paris au titre de vos locations Airbnb en 10 points clés. ..	45
Titre 4 : L'assignation de la ville de Paris au titre des locations meublées touristiques de type AIRBNB	53
Des motifs pour contester une assignation au titre des locations meublées touristiques de type Airbnb.....	53
Assigné par la ville de Paris pour vos locations sur Airbnb : comment vous défendre ?	63
Assignation ville de Paris et locations Airbnb : ces décisions exonérant les propriétaires de toute condamnation.....	70
Assignation Ville de Paris et AIRBNB : premier bilan judiciaire du Cabinet DEMEUZOY	74
TOP 10 DES MOTIFS DE VICTOIRE OBTENUES PAR LE CABINET DEMEUZOY CONTRE LA VILLE DE PARIS.....	77
Location meublées touristiques : panorama d'une jurisprudence en pleine expansion	81
Titre 5 : La réglementation des locations meublées touristiques et le droit de la copropriété	87
La compatibilité des locations meublées de courte durée aux clauses bourgeoises dans les règlements de copropriété	87

Les prémices d'une jurisprudence divergente portant sur le caractère civil de l'activité de courte durée	89
L'affirmation de la nature civile des locations de courte durée type Airbnb.....	90
Victoire judiciaire historique du cabinet reconnaissant la validité de la location de courte durée en copropriété !	91



Titre 1 : La réglementation pour louer son logement en courtes durées dans les 5 principales villes de France

Comprendre la réglementation applicable en matière de location meublée touristique de type Airbnb

Le cadre juridique applicable au 1^{er} mai 2024 pour louer un logement en meublé de courte durée à Paris via une plateforme de réservation de type Airbnb ou Booking.

Le cadre juridique applicable pour la location meublée « de courte durée » (également dénommée « touristique » ou « saisonnière ») varie en fonction qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire.

Selon l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la résidence principale est définie comme le logement occupé au moins 8 mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure), soit par le preneur (le locataire) où la personne avec laquelle il vit, soit par une personne à charge.

Selon la loi, il est possible de louer sa résidence principale à des touristes par le biais d'une plateforme internet, de type Airbnb, jusqu'à 120 jours par an, sans effectuer de démarches particulières (article L. 631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation).

Ainsi, depuis début janvier 2018, Airbnb a mis en place un outil automatique et ciblé limitant la durée annuelle maximale de location sur le site à 120 jours par an pour les logements entiers situés dans les arrondissements centraux de Paris (75001, 75002, 75003 et 75004), à moins que l'hôte ne dispose des autorisations pour louer davantage.

À l'inverse de la résidence principale, une résidence secondaire est occupée moins de 4 mois par an. Ce bien transformé en location touristique n'est plus considéré comme un logement mais comme un local commercial.

La ville de Paris exige alors un changement d'usage soumis à une autorisation préalable de la mairie pour louer à des touristes (article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation).

L'autorisation doit être assortie d'une « compensation ».

Cette règle, qui peut varier selon les arrondissements, impose d'acheter une surface équivalente à un local commercial qui doit être transformée en local d'habitation, pour compenser la perte de surfaces d'habitation du local transformé. Cette procédure est particulièrement complexe et coûteuse.

Le lecteur pourra trouver sur ce lien, la marche à suivre à Paris pour assurer ce changement d'usage :

Le demandeur la propose sur son propre patrimoine ou sur le patrimoine d'un tiers qui lui cède cette possibilité à titre onéreux ou gratuit. Cette compensation a pour but la préservation de l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques.

Certains biens sont exempts d'autorisation. Tel est le cas de l'exercice d'une activité commerciale dans une partie d'un local à usage d'habitation situé en rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (*article L.631-7-4 Code de la construction et de l'habitation*).

Les démarches à effectuer auprès de la mairie et du syndicat de copropriétaires avant de mettre son appartement en location.

Si vous êtes propriétaire d'un logement et que vous souhaitez le louer en meublé de tourisme, vous devez au préalable vérifier que le règlement de copropriété ne l'interdit pas.

Si vous êtes locataire et que vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur (*article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989*).

Depuis le 1er décembre 2017, toutes les offres de location à Paris publiées sur des plateformes de location touristique doivent mentionner un numéro d'enregistrement.

Ainsi, les propriétaires doivent s'inscrire auprès du service en ligne mis en place par la ville de Paris pour obtenir ce numéro.

À ce titre, le 11 décembre 2017, la Mairie de Paris a mis en demeure Airbnb et quatre autres plates-formes de location en les sommant de retirer plus de 1000 annonces sans numéro d'enregistrement (*Source : Le monde - Édition du 11 décembre 2017*).

Cette obligation concerne tous les bailleurs qui pratiquent la location meublée touristique, y compris ceux qui louent seulement quelques semaines par an leur résidence principale.

Il convient cependant de distinguer plusieurs situations :

- ***Vous souhaitez louer votre résidence principale dans la limite de 120 jours/an :*** Si votre logement constitue votre résidence principale, vous pouvez le louer en meublé de courte durée dans la limite de 120 jours par an. Il convient alors de vous enregistrer en ligne. Le numéro obtenu doit être affiché dans toute annonce en ligne.
- ***Vous souhaitez louer en meublé de courte durée un logement qui ne constitue pas votre résidence principale :*** Plusieurs formalités sont alors nécessaires.
 - Obtenir une autorisation de changement d'usage avec compensation ;
 - Procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier en déposant en Mairie une demande d'autorisation d'urbanisme ;
 - S'enregistrer en ligne.
- **Vous souhaitez louer en meublé de courte durée un local qui n'est pas à usage d'habitation :**
 - Procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier ;
 - S'enregistrer en ligne.

Les sanctions en l'absence d'autorisation de louer son logement en meublé touristique de type Airbnb

Les sanctions en cas de fraude à la lumière des condamnations prononcées par les tribunaux entre 2021 et 2022.

Avant la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoyait que sans autorisation administrative de louer un logement qui n'est pas sa résidence principale, l'amende pouvait aller jusqu'à 25.000 euros par logement.

Tel qu'il est issu de sa nouvelle rédaction, l'article L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit désormais une amende **50.000 euros par logement** avec une astreinte d'un montant maximal de **1.000 euros par jour et par mètre carré** jusqu'à régularisation.

Ainsi, pour des faits dont les anciennes dispositions de l'article L. 651-2 du Code de la construction sont applicables, les propriétaires d'appartements proposés en location courte durée sur plusieurs sites internet ont été respectivement condamnés au paiement d'une amende de 10.000 euros (*CA Paris, 9 Mars 2017, n°15/14971*) et de 15.000 euros (*CA Paris, 30 Juin 2017 n° 15/23009*).

Entre janvier 2017 et juillet 2017, le montant total des condamnations se chiffrait à 600.000 euros. (*Source France-Inter / Le parisien - Édition du 11 août 2017*) contre 200.000 euros pour la même période en 2016. A Paris, la moyenne des amendes est passée de 10.000 euros en 2016 à **20.000 euros** pour 2017.

Par ailleurs, la loi ENL de 2006 a fortement alourdi les sanctions pénales en cas d'infraction au nouveau dispositif de changement d'usage.

L'amende pénale prévue pour fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses en vue de dissimuler ou tenter de dissimuler des locaux soumis à autorisation est ainsi passée à **80.000 euros**. Cette amende peut être accompagnée d'une peine d'emprisonnement d'un an (*article L.651-3 du Code de la Construction et de l'habitation*).

Pourtant, ces condamnations doivent être appréciées avec prudence. En effet, chaque dossier est différent et les sanctions peuvent varier selon les particularités.

Lyon : comprendre la réglementation sur la location de meublés touristiques en 5 points clés

Publié sur le site Village de la Justice en juillet 2019

Propriétaire à Lyon, vous souhaitez louer votre logement sur une plateforme telle que Airbnb ?

En décembre 2017, la ville de Lyon a décidé d'actualiser sa réglementation sur les locations meublées touristiques de type Airbnb pour répondre à l'augmentation des locations meublées de courte durée dans l'hypercentre.

Voici quelques précisions sur cette réglementation et sur les démarches à respecter pour louer en toute légalité.

Introduction

Désignée « meilleure destination européenne de tourisme urbain » (2016, *World Travel Awards*), la ville de Lyon est très appréciée pour sa gastronomie, ses quartiers anciens et son offre culturelle.¹

Cette popularité se manifeste par un développement des locations touristiques : Lyon compte plus de 11 000 logements Airbnb sur les presque 300 000 de la ville (chiffres issus des statistiques de la plateforme *InsideAirbnb*).

Cela correspond à 255 000 arrivées depuis un an pour plus de 500 000 habitants de la commune, pour un impact économique avoisinant les 300 millions d'euros.

1) La création d'un régime spécifiques aux meublés touristiques

Conformément à l'article 631-7 du Code de la construction et de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR de 2014, « *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article.* »

Pour les communes de plus de 200 000 habitants, un tel changement est soumis à autorisation préalable par la mairie.

¹ <https://www.lyon.fr/actualite/tourisme/airbnb-co-nouvelles-regles-pour-les-meubles-de-tourisme>

Si la mairie de Lyon avait déjà, par un règlement en date du 27 juin 2011, régi les autorisations de changement d'usage sur la commune de Lyon, la multiplication des meublés touristiques et ses conséquences sur le marché classique nécessitaient une actualisation de ce règlement.

Lors de délibérations les 18 et 20 décembre 2017, la Métropole et la commune de Lyon ont adopté un régime particulier pour les locations de meublés touristiques. Cette nouvelle réglementation est entrée en vigueur le 1^{er} février 2018. ²

Pour les logements qui avaient déjà fait l'objet d'une autorisation de changement d'usage antérieurement à cette nouvelle réglementation n'ont pas de démarches supplémentaires à effectuer, tant qu'ils respectaient déjà les conditions légales imposées.

Contrairement à la ville de Nice, la ville de Lyon ne possédait avant 2018 aucun régime spécifique pour de telles pratiques.

L'objectif est « *de protéger l'habitat et de limiter le développement des meublés de tourisme qui, s'il se poursuit au rythme actuel, pourrait déséquilibrer le marché du logement et créer des tensions fortes en particulier sur l'hypercentre* ».

Cette étude a pour objet d'apporter éclaircissements et précisions sur les règles à respecter pour les propriétaires désireux de se lancer dans la location de meublés touristiques après le 1^{er} février 2018.

2) Les démarches obligatoires dans tous les cas : enregistrement et taxe de séjour

En tant que propriétaire, il vous incombe de procéder à la déclaration de l'activité de location afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui devra figurer sur l'ensemble des annonces (disponible sur le site de la ville de Lyon).

La déclaration de la taxe de séjour est également obligatoire (disponible [ici](#))³.

3) L'autorisation de changement d'usage

² [Délibération du conseil de la Métropole Grand Lyon du 20 décembre 2017.pdf](#)
[Délibération du conseil municipal de la Ville de Lyon du 18 décembre 2017.pdf](#) 44.05 Ko

³ <https://taxe-sejour.grandlyon.com/>

Si le local constitue votre résidence secondaire ou si vous louez votre résidence principale plus de 120 jours par an, alors l'autorisation de changement d'usage est nécessaire. Cette autorisation vous sera délivrée par la mairie (article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitat). Pour la ville de Lyon, cette demande via un formulaire détaillant l'ensemble des pièces à fournir (suivre [ce lien](#))⁴.

Dans deux hypothèses, le changement d'usage nécessite une demande auprès de la mairie, sans nécessité de compensation :

- 1) Si le logement que vous souhaitez mettre en location n'est pas situé dans la zone hypercentre.
- 2) Dans le secteur hypercentre, si vous, personne physique, êtes désireux de mettre en location touristique votre logement (résidence principale louée plus de 120 jours par an ou résidence secondaire), si sa superficie ne dépasse pas les 60 m². Cette autorisation est valable 9 ans et n'est pas reconductible. Elle est rattachée au propriétaire, ce qui la rend personnelle et incessible.

4) La compensation

La compensation consiste à transformer un local n'ayant pas un usage d'habitation en local à usage d'habitation afin de compenser le changement d'usage du premier local et de maintenir une offre de logements pour la commune.

Dans trois hypothèses, vous devez réaliser une compensation :

- Si vous êtes une personne morale, quelle que soit la superficie du local mis en location.
- Si vous, personne physique, souhaitez mettre à la location un logement de plus de 60m².
- Si vous, personne physique, souhaitez mettre à la location plus d'un logement, quelle que soit sa superficie.

Quelques précisions sont à noter sur la compensation :

Si vous compensez, la compensation doit porter sur un logement en hypercentre et dans le même arrondissement que le local faisant l'objet du changement d'usage. La surface de compensation doit être au moins égale à la surface du logement loué.

⁴ <https://www.lyon.fr/sites/lyonfr/files/content/documents/2018-03/changement%20usage%202018-%20V1-mars.pdf>

Vous ne pouvez compenser avec un logement au rez-de-chaussée et ce dernier ne peut dépasser 50% d'un immeuble.

5) Contrôles et sanctions

Relativement récent, le dispositif de contrôle de la ville de Lyon comprend aujourd'hui deux contrôleurs. A l'instar de la capitale et d'autres grandes villes françaises, les contrôleurs sont chargés d'effectuer des constatations sur place pour les logements pour lesquels les règles ne sont pas respectées.

Actuellement, la ville de Lyon a envoyé près d'une centaine de mises en demeure aux propriétaires contrevenant à la réglementation.

Il convient de rappeler que les fausses déclarations et la dissimulation sont punies par une amende pénale qui peut atteindre 80 000 euros.

Au civil, l'amende peut atteindre 50 000 euros par local irrégulièrement transformé. L'absence d'enregistrement est punie par une amende d'un montant maximal de 5 000 euros.

Vers un renforcement ?

Récemment, David Kimelfeld, président de la Métropole, a indiqué que « *le Grand Lyon réfléchissait à un renforcement des règles de contrôle des locations de Airbnb à Lyon. La métropole réfléchit notamment à un durcissement du seuil de déclenchement de la réglementation et d'un élargissement de la zone concernée* ». ⁵

Actuellement, aucune mesure de renforcement des contrôles ou de durcissement des conditions n'a été prise au niveau des autorités municipales. Reste à savoir si, comme à Nice, de nouvelles règles plus strictes vont bientôt voir le jour et rendre plus compliquée la location de meublés touristiques à Lyon.

Pour le moment, les affaires risquent de toute manière d'être mises en suspens en attente de la décision de la Cour de justice de l'Union européenne sur la question préjudicielle envoyée par la Cour de cassation concernant la conformité au droit européen de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. A priori, si des affaires venaient à être portées au contentieux devant le TGI de Lyon, le juge adopterait un comportement similaire à celui de ses homologues parisiens en prononçant un sursis à statuer en attente de la décision de la juridiction européenne.

⁵<https://www.lyoncapitale.fr/politique/airbnb-a-lyon-vers-un-renforcement-des-regles-de-contrôle/>

Cela ne bloque pas pour autant les procédures de contrôles et la possibilité pour les contrevenants d'être poursuivis par la ville. (Pour en savoir plus sur le gel des procédures)⁶.

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que si le logement que vous souhaitez mettre en location touristique est dans un immeuble en copropriété, cette location est subordonnée au respect du règlement de copropriété. Chaque règlement de copropriété est unique et nécessite généralement une analyse par un avocat, qui vous expliquera précisément quelles sont vos droits et obligations au regard de la copropriété.

.....

⁶ Voir page article page 63

Locations meublées touristiques à Nice : la nouvelle réglementation contraignante passée au crible.

La ville de Nice vient de durcir sa réglementation sur les locations meublées touristiques de type Airbnb et dispose d'une équipe de contrôleurs pour poursuivre les propriétaires en infraction.

Lumière sur cette nouvelle réglementation susceptible d'impacter des milliers de propriétaires.

En 2017, 31.500 annonces ont été mises en ligne sur Airbnb, dans le département des Alpes-Maritimes.

Nice occupe ainsi un tiers de ces locations, tandis que la ville de Cannes apparaît comme la 2^e destination azurée pour les vacanciers avec 7.600 annonces postées sur le site pour 85.000 voyageurs à Cannes.

Dans la même année, la plateforme Airbnb a enregistré 584.000 arrivées de voyageurs dans le département pour un impact économique évalué à 560 millions d'euros.

Face à la montée des locations meublées touristiques proposées sur les plateformes, un nouveau règlement a été adopté à l'unanimité à l'issue d'une délibération du bureau métropolitain en date du 21 décembre 2018.

Présidé par le Maire Christian Estrosi, le bureau métropolitain a mis en place un Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la ville de Nice⁷.

L'objectif affiché par la métropole étant d' *« éviter la spéculation » au sein de l'activité de location d'habitation mais également de rétablir un équilibre entre les locations meublées et les hôtels afin de mettre fin à une « concurrence déloyale ».*

Cette analyse a donc pour objet de mieux éclairer le citoyen sur la réglementation des locations meublées touristiques dans la métropole de Nice.

⁷ Délibération n° 24-3 du Bureau Métropolitain du 21-12-2018, Métropole Nice Côte d'Azur.

1) Rappel de la réglementation sur les logements meublés touristiques dans la métropole de Nice.

La ville de Nice apparaît comme une ville pionnière en matière de régulation de locations meublées touristiques⁸. Dès juillet 2014, un encadrement de la location des meublées touristiques sur la commune de Nice a été instauré. En ce sens, la demande d'autorisation temporaire de changement d'usage n'était valable que 3 ans et renouvelable 2 fois, ce qui faisait un total de 9 ans maximum⁹.

La municipalité a ainsi mis en place un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage limitée à 50% de la surface de plancher des biens immobiliers. De plus, le contrat de location devrait être conclu pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs. En outre, la ville de Nice n'accordait que trois autorisations maximums par propriétaire.

En juin 2015, une procédure de simplification de la délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage a été instaurée¹⁰. A partir de cette date, la demande d'autorisation temporaire se fait sur la base d'un formulaire CERFA.

A l'instar d'autres villes telles que Paris, le conseil municipal a instauré en 2017 une déclaration d'enregistrement obligatoire *« pour toute location de courte durée d'un local meublé, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile »*.

Cependant, malgré les mesures instaurées, la municipalité a constaté durant l'année 2018 un impact négatif du développement des meublés touristiques au détriment du logement des niçois et de l'activité des hôteliers.

Le président du syndicat des hôteliers Nice Côte d'Azur, Denis Cippolini, a estimé que *« l'influence des locations de meublés sur le marché hôtelier est énorme. Le nombre d'appartements équivaut à vingt fois l'hôtel Méridien, sur la promenade des Anglais »*.

C'est dans ce contexte que le bureau métropolitain, présidé par Christian Estrosi, à l'issue d'une délibération en date du 21 décembre 2018 a adopté le nouveau règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la ville de Nice.

⁸ <https://www.nice.fr/fr/actualites/meubles-touristiques-une-nouvelle-reglementation?type=articles>

⁹ Délibération n° 25.2 du Bureau Métropolitain du 10 juillet 2014.

¹⁰ Délibération n° 25.1 du Bureau Métropolitain du 25 juin 2015.

2) Les nouvelles obligations incombant aux propriétaires souhaitant louer leur logement en meublé touristique dans la ville de Nice.

De quoi s'agit-il ?

La réglementation de la ville de Nice présente deux régimes distincts dans le cadre de la location de meublés touristiques.

A titre liminaire, le régime de la location meublée touristique des personnes physiques :

- Les propriétaires qui louent leur résidence principale dans la limite des 120 jours sont dispensés d'une demande d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation auprès de la municipalité ;
- Les propriétaires souhaitant louer leur(s) résidence(s) secondaire(s) en location meublée touristique, une demande préalable d'autorisation de location de meublés touristiques est nécessaire.

A cet égard, on distingue entre le premier logement et les locations meublées à partir du deuxième logement.

Sur le 1^{er} logement mis à la location meublée touristique :

Une seule autorisation temporaire sans compensation d'une durée de 6 ans non renouvelable peut être accordée par propriétaire. Il faut dire que l'autorisation est limitée à une résidence par foyer fiscal. Ainsi, si le propriétaire désire poursuivre la location après la période de 6 ans, il sera soumis automatiquement au régime de la compensation.

A partir du 2^{ème} logement mis à la location par le même propriétaire :

Une compensation est obligatoire dès le 2^{ème} logement, ce qui signifie que le propriétaire devra acheter un local de surface équivalente à son bien dans le but de compenser la perte du local d'habitation.

A titre secondaire, le régime des personnes morales, notamment les SCI :

Les personnes morales souhaitant pratiquer la location meublée touristique seront automatiquement soumises à une obligation de compensation à partir du 1^{er} logement.

Ainsi, dès le premier appartement en location saisonnière, un second local devra être proposé en location pure par le propriétaire. Selon le Maire Christian Estrosi « *Cela permettra de maintenir une offre de logement suffisante pour les étudiants, les actifs et les retraités* »¹¹.

En quoi consiste la compensation ?

La compensation consiste en une transformation de surfaces commerciales en logement afin de combler la perte de surfaces d'habitation du local transformé.

Comment est-elle mise en œuvre ?

Le demandeur la propose sur son propre patrimoine ou sur le patrimoine d'un tiers qui lui cède cette possibilité à titre onéreux ou gratuit. Cette compensation a pour but la préservation de l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques¹².

Dans le cadre de la réglementation niçoise, le propriétaire aura deux solutions :

- Acheter un titre de compensation à un tiers qui possède un local commercial afin de le transformer en logement ;
- Proposer de transformer des logements qu'il détient en surfaces commerciales
Il apparaît clairement au regard de ce qui précède que le règlement de Nice se rapproche majoritairement de la réglementation de Paris notamment en ce qui concerne la distinction entre résidence principale et résidence secondaire, le régime de compensation.

La différence majeure se situe au niveau du caractère temporaire de la demande d'autorisation.

Tandis que la ville de Paris prévoit une autorisation sans limitation de durée, la municipalité niçoise instaure quant à elle une autorisation temporaire d'une durée de 6 ans non renouvelable.

Par ailleurs, la Métropole et la Ville de Nice se sont dotées d'un Pôle protection logements, composé de plusieurs agents assermentés en charge d'effectuer des contrôles réguliers. A l'issue de ces contrôles, des constats d'infraction pourront être dressés par les agents assermentés de la ville.

¹¹ <https://www.20minutes.fr/nice/2430155-20190118-nice-ville-cree-brigade-anti-fraude-locations-saisonnieres>

¹² <https://www.paris.fr/meubles-touristiques>

A ce stade, il est primordial de se faire assister d'un avocat qui pourra adresser un courrier à la ville de Nice. Dans le cadre de son expertise, l'avocat pourra indiquer que le propriétaire a cessé l'infraction ou est sur le point de la cesser. Mieux, que l'activité de location meublée touristique du propriétaire est bel et bien légale.

L'envoi de ce courrier par un avocat spécialisé doit ainsi mettre en lumière la coopération du client à travers la démonstration de la clôture de son compte, la remise en location du logement, mais encore des circonstances atténuantes (chômage, état de santé etc.).

Pour une illustration, par un jugement rendu en décembre 2018, le juge du Tribunal de Grande Instance de Paris a fixé une amende inférieure à 5.000 euros en suite d'un tel courrier d'avocat. Pour ce faire, il a tenu compte de l'enrichissement réel du client, mais également de sa coopération lors de l'opération de contrôle et des circonstances atténuantes.

En conséquence, les démarches mises en œuvre par l'avocat visent à minimiser les risques encourus par les propriétaires en cas d'infraction à la réglementation.

3) Les risques encourus par les propriétaires en cas d'infraction à la réglementation.

Lorsqu'un propriétaire est assigné par la ville de Nice au titre de la violation de la réglementation sur les locations meublées touristiques, celui-ci peut se voir infliger d'importantes sanctions.

Sur le plan civil, les propriétaires en situation illégale s'exposent à des sanctions suivantes :

- La nullité des accords et des conventions conclus en violation de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Une amende civile pouvant aller jusqu'à 50.000 euros par local transformé illégalement ;
- La remise en état des lieux sous astreinte judiciaire.

Sur le plan pénal, le règlement prévoit une peine d'un an d'emprisonnement ainsi qu'une amende pouvant aller jusqu'à 80.000 euros.

Au stade de la procédure d'assignation, l'assistance d'un conseil juridique peut constituer un atout majeur. En effet, et à l'instar du courrier envoyé à la ville lors de

l'opération de contrôle, l'avocat a pour mission de démontrer l'absence d'infraction ou de démontrer que cette infraction ne peut pas faire l'objet d'une amende aussi importante.

5) L'impact de la nouvelle réglementation sur la location meublée touristique à Nice.

Au regard de ce qui précède, il ne fait aucun doute que le règlement adopté par la ville de Nice aura des impacts considérables sur l'activité de location meublée touristique dans la métropole azuréeenne.

En effet, les propriétaires qui souhaiteraient proposer leur bien à la location meublée touristique dans la métropole niçoise devront soit s'aligner sur ces mesures restrictives soit se tourner vers la location classique. Ceci n'est pas sans conséquence sur la rentabilité de leur investissement locatif.

Selon l'observation du tourisme de la Côte d'Azur, sur tout le parc total de résidences secondaires, les Alpes-Maritimes figurent depuis 2013 au 1^{er} rang des départements français. C'est dire l'importance de la location de meublée touristique dans la région.

Malgré cette situation très alarmante, les propriétaires pourront se tourner vers un nouveau type de locations meublées instauré par la loi Elan. Depuis le 24 novembre 2018, la loi Elan permet aux propriétaires de conclure des locations meublées dans le cadre d'un bail mobilité. Une aubaine pour les propriétaires qui souhaiteraient poursuivre leurs activités de locations meublées.

.....

Propriétaire à Bordeaux ? Mode d'emploi pour louer votre logement sur Airbnb

Propriétaire à Bordeaux, vous souhaitez louer un logement sur une plateforme de location meublée touristique ? Voici quelques précisions sur cette réglementation et sur les démarches à respecter pour louer en toute régularité.

Introduction

Après Paris, la ville de Bordeaux est la deuxième ville de France qui accueille le plus de logements mis en location saisonnière au regard du nombre d'habitations (source). Ainsi, il existe environ 10 000 offres Airbnb disponibles à la location touristique.

Victime de sa popularité auprès des voyageurs et touristes du monde entier, la ville de Bordeaux se retrouve face à un problème grandissant : de plus en plus de logements qui étaient auparavant mis en location meublée classique se retrouvent transformés en logements pour accueillir des touristes. Si l'investissement est évidemment bien plus rentable pour les propriétaires, la situation devient de plus en plus compliquée pour les habitants qui cherchent à s'installer à Bordeaux sur de plus longues durées, et notamment pour les étudiants. La multiplication des annonces pose ainsi des difficultés importantes que la ville a souhaité adresser dans la délibération du 7 juillet 2017.

1) Que dit la réglementation bordelaise sur la location saisonnière ?

La délibération du 7 juillet 2017 est entrée en vigueur depuis le 1^{er} mars 2018. Elle définit le cadre réglementaire à respecter par tout propriétaire souhaitant investir dans l'activité de location saisonnière. Elle impose, comme pour Paris ou Lyon, des mesures communes à tous les logements et se calque, pour les autres mesures, sur la réglementation parisienne qui distingue location de la résidence principale ou de la résidence secondaire.

2) Les démarches obligatoires dans tous les cas : enregistrement et taxe de séjour

En tant que propriétaire, il vous incombe de procéder à la déclaration de l'activité de location, afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui devra figurer sur l'ensemble des annonces. Ce numéro est obligatoire, que vous mettiez en location votre résidence principale ou secondaire.

Cette déclaration peut se faire directement en ligne, via le portail de service-public.fr. La déclaration de la taxe de séjour est également obligatoire. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'une modification récente datant de janvier 2019.

3) Vous louez votre résidence principale ?

Pour rappel, on considère qu'un logement constitue votre résidence principale à partir du moment où vous l'occupez plus de huit mois par an. Ainsi, il vous est toujours possible de mettre en location meublée touristique votre résidence principale dans la limite de 120 jours (soit quatre mois par an). La location meublée saisonnière est permise sans autorisation de changement d'usage dans une telle hypothèse et ne nécessite que l'enregistrement à la mairie et le paiement des taxes obligatoires.

4) Vous louez votre résidence secondaire ?

Si le local constitue votre résidence secondaire (occupée moins de quatre mois par an) ou si vous souhaitez mettre en location votre résidence principale plus de 120 jours, alors une autorisation de changement d'usage est nécessaire. Cette autorisation vous sera délivrée par la mairie conformément à l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Cette autorisation est soumise à compensation : vous devrez alors acheter un local à usage d'habitation de même surface et dans la même « zone » (cf. ci-dessous) ou transformer un local commercial en local à usage d'habitation. L'objectif est de maintenir un marché de l'immobilier ouvert à la location classique, notamment pour les étudiants.

Quelques précisions sont à noter sur la compensation.

La surface de compensation doit être au moins égale à la surface du logement loué. Concernant les zones de compensation :

- Votre local en meublé touristique se trouve en zone A : le local de compensation doit se situer exclusivement dans la zone A.
- Votre local en meublé touristique se trouve en zone B : le local de compensation doit se situer soit en zone B, soit en zone A.
- Votre local en meublé touristique se trouve en zone C : le local de compensation peut se situer dans l'une des trois zones.
- Les différentes zones correspondent à des quartiers plus ou moins centraux de la ville. La délibération de la ville contient un plan indiquant les délimitations de ces zones.

Vous ne pouvez compenser avec un logement au rez-de-chaussée et le logement qui est utilisé pour la compensation doit naturellement respecter les normes de décence.

5) Contrôles et sanctions

Le dispositif de contrôle de la ville de Bordeaux comprend aujourd'hui cinq contrôleurs pour environ 10 000 annonces (soit 2 000 annonces gérées par chacun des contrôleurs). A l'instar de Paris et d'autres grandes villes, les contrôleurs sont chargés d'effectuer des constatations sur place dans les logements pour lesquels les règles ne sont a priori pas respectées, ce qui semble être le cas pour environ 80% des annonces bordelaises.

Il convient de rappeler que les fausses déclarations et la dissimulation sont punies par une amende pénale qui peut atteindre 80 000 euros.

Par ailleurs, l'amende civile peut atteindre 50 000 euros par local irrégulièrement transformé. L'absence d'enregistrement est punie par une amende d'un montant maximal de 5 000 euros.

Pour le moment, les affaires risquent de toute manière d'être mises en suspens en attente de la décision de la Cour de justice de l'Union européenne sur la question préjudicielle envoyée par la Cour de cassation, concernant la conformité au droit européen de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. (Pour en savoir plus sur le gel des procédures).

ATTENTION : si le logement que vous souhaitez mettre en location se situe dans un immeuble en copropriété, cette location est subordonnée au respect du règlement de copropriété. Chaque règlement de copropriété est unique et nécessite généralement une analyse par un avocat, qui vous expliquera précisément quels sont vos droits et obligations sur votre logement.

Locations meublées touristiques dans les stations balnéaires : un durcissement inégal et fragile de la réglementation.

Publié sur le site Village de la Justice le lundi 8 juillet 2019

Les stations balnéaires françaises suivent la tendance des grandes métropoles vers une réglementation plus poussée du locatif touristique de type Airbnb mais peinent à fournir les moyens de leurs ambitions. Éléments de réflexion.

Propriétaire d'un logement dans une station balnéaire : vous souhaitez louer votre logement sur une plateforme telle que Airbnb ?

Dans les villes balnéaires françaises, les plateformes de type Airbnb se sont imposées comme des acteurs clés de l'économie touristique. Permettant aux particuliers de louer tout ou partie de leur propre logement comme logement temporaire, ces locations meublées garantissent aux propriétaires de ces zones très prisées une source de revenus et assurent la présence constante de touristes qui bénéficie au commerce local.

Cependant, à l'instar de Lyon, Bordeaux ou Nice, les villes balnéaires cherchent elles aussi à actualiser leurs réglementations sur les locations meublées touristiques de type Airbnb pour répondre à l'augmentation des locations meublées de courte durée et les difficultés engendrées par le phénomène Airbnb.

Toutefois, si les autorités municipales peuvent prendre des délibérations pour durcir la réglementation il semble peu probable que ces règles soient dotées des moyens de contrôle suffisants à leur implémentation.

Les stations balnéaires françaises suivent donc la tendance des grandes métropoles vers une réglementation plus poussée du locatif touristique (I) mais peinent à fournir les moyens de leurs ambitions (II).

Introduction

Le parc immobilier dans les stations balnéaires est très majoritairement composé de résidences secondaires et l'utilisation de ces résidences pour en faire un meublée de tourisme fait l'objet d'une réglementation complexe et assez inégale sur le territoire.

Afin de louer une résidence secondaire sur une plateforme de type Airbnb, il vous incombe, en tant que propriétaire, de procéder à la déclaration de l'activité de location afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui devra figurer sur l'ensemble des annonces.

Une double distinction se pose afin de déterminer si l'obligation pèse sur vous de solliciter une autorisation de changement d'usage de votre bien pour transformer ce local d'habitation en local dédié à la location saisonnière.

Dans un premier temps, s'il s'agit ou non de votre résidence secondaire. Dans un second temps, il convient de vérifier si votre logement est dans une commune : de plus de 200 000 habitants, de la petite couronne parisienne (Seine-et-Marne, Val-de-Marne et Seine Saint-Denis) ou bien de plus de 50 000 habitants en zone dite "tendue". Le cas échéant, après la déclaration, vous devez demander une autorisation de changement d'usage auprès du maire du lieu de situation du bien immobilier loué.

Cependant, la liste des villes caractérisées de « zones tendues », dont la liste est fixée par un décret du 10 mai 2013, contient l'essentiel des villes balnéaires françaises.

Par conséquent, conformément à la définition de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'urbanisme, si vous souhaitez louer votre résidence secondaire sur une plateforme type Airbnb, vous vous trouvez soumis à l'obligation d'autorisation préalable de changement d'usage.

Toutefois, la situation se révèle bien plus complexe. Bien que cette réglementation soit théoriquement applicable de plein droit dans les communes évoquées précédemment, celle-ci est en pratique laissée au choix des municipalités dans la mesure où cette réglementation est conditionnée à sa délibération en conseil municipal.

En effet, depuis la loi ALUR de 2014, la réglementation peut être rendue applicable « *par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal* ».

Ainsi, il est intéressant de noter que nombreuses sont les stations balnéaires qui, à l'instar de Paris ou Lyon, décident d'encadrer les changements d'usage par le biais de ces délibérations locales.

1. Une tendance au durcissement des réglementations sur le meublé touristique locatif dans les stations balnéaires.

La Baule, Cannes ou encore Biarritz, toutes ces stations balnéaires prisées suivent l'exemple des grandes métropoles et accentuent leur réglementation.

À l'occasion d'une délibération du 23 septembre 2017, la communauté d'agglomérations Pays Basque a mis en place une procédure d'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile sur les communes membres de l'agglomération situées en « zones tendues », notamment Biarritz.

De la même manière, la ville de La Baule, station balnéaire regroupant 80% de résidences secondaires, a pris elle aussi une délibération afin de mettre en place l'autorisation préalable de changement d'usage à partir du 1^{er} mars 2019.

Tout récemment, les élus de Deauville, commune n'étant pourtant pas dans la liste des « zones tendues » mais dont l'attraction touristique est l'une des plus fortes du territoire, ont eux aussi adopté le 26 juin 2019, une délibération concernant la procédure d'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme et instaurant un régime d'autorisation de changement d'usage des locaux des meublées de tourisme.

Si la tendance oriente les municipalités de stations balnéaires vers une accentuation de leur réglementation, il est important de considérer que cela se fait au cas par cas. Les locations touristiques ne sont donc en réalité encadrées que dans les villes ayant choisi d'« activer » la réglementation prévue par le CCH, en la relayant généralement par des délibérations locales.

Il appartient donc à chaque propriétaire intéressé de se renseigner sur les règles applicables localement. Toutefois, cette situation donne lieu à une forte inégalité sur le territoire entre des villes balnéaires qui décident de renforcer leur réglementation sur le modèle parisien et d'autres villes dans lesquelles les obligations pesant sur les propriétaires restent peu contraignantes. Dans ce contexte, on constate des disparités de réglementation.

On peut alors se demander : pourquoi un propriétaire à Deauville devrait subir une restriction de sa liberté de louer son logement sur Airbnb alors que son voisin, exerçant une activité similaire dans la commune limitrophe de Trouville n'est inquieté d'aucune réglementation contraignante ?

2. Un renforcement de la réglementation à considérer avec nuances

Bien que l'effet d'annonce municipale puisse inquiéter les propriétaires de locations meublées de courte durée dans des zones touristiques très prisées, il apparaît nécessaire de se montrer prudent sur les poursuites concrètes de ces nouvelles réglementations contraignantes.

En effet, pour espérer des retombées réelles suffisantes pour les municipalités, elles vont devoir déployer un dispositif de contrôle dont la mise en place est particulièrement conséquente.

Toute procédure de la ville engagée à l'encontre des propriétaires de meublés de tourisme doit être précédée d'un constat d'infraction dressé par un agent assermenté dans le cadre d'une enquête de contrôle. Outre la « lourdeur » d'une assermentation pour chaque contrôleur, il convient d'indiquer que l'agent assermenté doit réaliser un travail d'investigation laborieux en amont de l'envoi de ce courrier.

En effet, l'expérience démontre qu'avant d'envoyer ce courrier, l'agent assermenté doit avoir réalisé 70% du constat d'infraction pour espérer soutenir le dossier dans le cadre d'un contentieux. Ce travail d'enquête passe notamment par la récupération de captures d'écrans concernant l'annonce Airbnb, les commentaires de clients, le prix des nuitées, le nom de l'hôte et les photos du logement présentes sur la plateforme. De plus, l'agent réalise généralement plusieurs simulations de réservations de nuitées afin d'apprécier la disponibilité de votre logement à trois mois et les revenus escomptés depuis le début des premiers commentaires constatés.

Cet effort de contrôle est donc lourd mais absolument indispensable si les municipalités veulent voir appliquer leurs récentes réglementations, autrement ces nouvelles contraintes pour les propriétaires resteront « lettre morte ». On peut donc émettre des réserves sur le fait que les municipalités des petites stations balnéaires se dotent de tels dispositifs quand leurs implémentations peinent à se développer efficacement dans les grandes métropoles.

Pour illustration, le dispositif de contrôle de la ville de Bordeaux comprend aujourd'hui cinq contrôleurs pour environ 10.000 annonces (soit 2.000 annonces gérées par chacun des contrôleurs).

Il y a donc fort à parier que toutes les municipalités de ces zones balnéaires ne puissent se munir de dispositif de contrôle suffisant. Cette mise en place se fera casuellement.

Cependant, cette inégalité de traitement et le fait de laisser aux municipalités des stations balnéaires la charge de réglementer un phénomène aussi vaste que les plateformes de location touristique interrogent.

En effet, pourquoi ne pas réfléchir à l'instauration d'une éventuelle législation nationale avec un service de contrôle géré directement par la préfecture. Sur le modèle des services de délivrance des permis de construire, on pourrait envisager la naissance d'un pôle dédié à la gestion et au contrôle du locatif touristique consolidé par des compétences préfectorales.

Toutefois, il semble probable que la réglementation dans ces lieux privilégiés de villégiatures restera moins contraignante que dans les métropoles dans la mesure où les locations touristiques sont l'essence même de ces villes balnéaires et l'un des piliers de l'économie locale. Dans ce sens, la Cour d'appel de Pau a indiqué dans un arrêt rendu le 13 décembre 2017 que la location meublée de courte durée « *pourrait difficilement être prohibée dans une zone touristique comme Anglet où de nombreux logements bourgeois sont loués à la semaine pendant l'été* ».

Les 10 mesures clefs de la loi Le Meur qui pourraient tout changer pour les locations de courte durée

Le 28 avril 2023, Madame la députée Le Meur a déposé une proposition de loi visant les locations de courte durée de type Airbnb et les déséquilibres du marché locatif. Cette proposition de loi est actuellement en discussion au Sénat.

Selon la députée, le logement est devenu un outil de rendement et d'optimisation fiscale permettant une exonération exagérée de l'impôt. Ainsi, se prévalent d'une faible réglementation des locations de courte durée et d'une crise du logement dans de nombreux territoires, Madame Annaïg Le Meur et son groupement politique, ont déposé une proposition de loi afin d'y remédier en durcissant la réglementation Airbnb.

Cette proposition a été accompagnée d'une grande série d'amendements qui ont été discutés par la Commission des finances afin d'être proposés aux votes de l'Assemblée en janvier 2024.

A travers cette loi 10 mesures sortent du lot, visant à durcir la pratique de la location de courte durée.

1. La responsabilité des intermédiaires immobiliers

Les intermédiaires immobiliers, parmi lesquels sont retrouvés les conciergeries et les agences de gestion locative, n'étaient pas visées par les réglementations antérieures. Or désormais, ils deviennent civilement responsables lorsque les propriétaires effectuent des locations de type Airbnb. De ce fait, ils encourent une amende civile allant de 5 000 euros à 25 000 euros sur le fondement de l'article L.324-1-1 du code du tourisme ou une amende civile de 50 000 euros sur le fondement de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.

En pratique, une conciergerie qui viendrait louer pour le compte d'un client un bien en résidence secondaire sans s'assurer de la conformité de cette location avec l'article L.631-7 du Code de la construction pourrait désormais s'exposer au même titre que le propriétaire contrevenant à la loi à une amende maximum de 50.000 euros dans une ville comme Paris par exemple.

2. La baisse du nombre de jours autorisés pour les locations de courte durée

Jusqu'à la promulgation de ladite loi, l'article L.324-1-1 du code du tourisme indique une durée totale de 120 jours autorisés pour la location de courte durée d'une résidence principale.

Dorénavant, avec la loi Le Meur, il ne sera possible de louer sa résidence principale que 90 jours par an ; une baisse drastique limitant davantage le droit de jouissance des propriétaires.

3. La fiche H2 ; la preuve de l'usage d'habitation rapportée à l'année 1970 entière

La Ville de Paris pour poursuivre les propriétaires exerçant les locations de courte durée, fondait son argumentaire sur l'application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Cet article, fondamental et applicable pour les communes de plus de 200 000 habitants, régleme le changement d'usage des locaux destinés à habitation. Pour qu'un local soit réputé à usage d'habitation, il devait être affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Si la preuve stricte était rapportée, le propriétaire risquait une amende de 50 000 euros (cass. civ 3^e. 7 sept. 2023, n° 22/18101, n°22/20292, n°22/18468, n°22/20495)

Cette preuve était rapportée par l'étude des fiches H2, toutes remplies par les propriétaires durant l'année 1970 définissant strictement l'usage des locaux. La moindre faille de ces fiches H2 déboutait la Ville de ses demandes. Comme toutes les fiches H2 étaient remplies en septembre 1970, la Ville se faisait régulièrement débouter du tribunal faute de pouvoir rapporter cette preuve au 1^{er} janvier 1970.

Cependant grâce à la loi Le Meur, la Ville pourrait prouver cet usage à toute l'année 1970, du 1^{er} janvier au 31 décembre 1970.

Toutes les fiches H2 comportant des propriétaires occupants en 1970 seraient alors éligibles à permettre à la ville de Paris de poursuivre ces propriétaires sur le fondement de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation et obtenir des amendes automatiques.

Une lecture extensive de ce nouveau texte pourrait ouvrir la voie à ce que la majorité des fiches H2 soient éligibles à retenir un usage d'habitation et donc une amende quasi automatique dont le montant restera à l'appréciation souveraine du juge.

4. L'interdiction de la mise en location meublés touristiques pour les logements ayant un DPE négatif

La réglementation de mise en location de courte durée n'était pas rattachée aux diagnostics de performance énergétique, appelés DPE.

Or, avec cette nouvelle écriture de la loi, les propriétaires ne pourront plus louer leurs logements si le DPE est mauvais. Un échelonnement sera mis en place : les logements classés en G à partir du 1er janvier 2025, les logements classés F à partir du 1er janvier 2028 et des logements classés E à partir du 1er janvier 2034.

5. La faculté pour un maire de soumettre la mise en location de meublé touristique à un régime d'autorisation préalable fondée sur la présentation d'un DPE

Auparavant, les élus municipaux et les maires ne pouvaient pas soumettre la mise en location en meublé touristique à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique.

La loi Le Meur vise à leur donner cette possibilité en leur permettant de soumettre, ou non, la mise en location touristique de leur commune, à un régime d'autorisation préalable fondé sur la présentation d'un diagnostic de performance énergétique.

6. L'affichage obligatoire dans les parties communes des locations en meublé touristique

Les propriétaires louant leur logement en résidence principale à hauteur de 120 jours étaient libres d'effectuer des locations de courte durée sans en informer la copropriété. Ces activités, n'étaient pas soumises à un affichage.

Néanmoins, la nouvelle loi oblige ces propriétaires ayant recours à la location en meublé touristique, d'en informer le syndic de copropriété. Le syndic de copropriété devra procéder ensuite à une note d'information lors d'une prochaine assemblée générale.

7. Le durcissement du régime fiscal

L'article 3, durci par la commission des lois la semaine dernière contre l'avis du gouvernement, prévoit d'abaisser à 30 % le taux d'abattement sur les revenus des meublés de tourisme (contre 71 % pour la location meublée classée et 50 % pour la location meublée non classée aujourd'hui). Avec la loi Le Meur, une exception serait dès lors retenue en « zone rurale très peu dense » où un taux de 41 % supplémentaire (71 % au total) pourrait être appliqué.

8. Les absence d'enregistrement préalable des locations en meublé touristique

Conformément à l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, certaines communes ont soumis les locations en meublé touristique à l'obligation d'enregistrement préalable.

Nonobstant, des fraudes étaient constatées telles que l'absence d'enregistrement préalable, l'utilisation de faux numéros d'enregistrement ou encore de fausses informations fournies par les propriétaires.

De ce fait, la loi vient d'ajouter de lourdes amendes lorsque ces infractions sont constatées.

En cas d'absence d'enregistrement préalable, les propriétaires encouraient une amende civile qui ne donnait lieu que rarement à condamnation. Pour combler ces manquements, ils encourent désormais une amende administrative de 5000 euros.

En cas de faux numéro d'enregistrement ou fausses informations fournies, il n'y avait aucune sanction, dorénavant les propriétaires encourent une amende civile de 15 000 euros.

9. La limitation du nombre d'autorisations de changement d'usage pour la location de courte durée

Auparavant, les communes n'avaient pas la faculté de limiter, de restreindre ou de régler le nombre d'autorisation de changement d'usage temporaire des locations touristiques.

La nouvelle loi attribue cette faculté aux communes mais permet également de définir les périmètres d'application, la durée de l'autorisation et la procédure de sélection des candidats. Cette faculté offre aux élus un instrument supplémentaire pour réguler les tensions locatives.

10. Les obligations pour les propriétaires souhaitant changer l'usage de leur logement

Le propriétaire qui souhaite changer l'usage de son logement afin de procéder à des locations de courte durée en son sein, plusieurs obligations.

La première concerne un changement définitif. Pour qu'un tel changement soit possible, la loi Le Meur impose la présentation d'un diagnostic de performance énergétique classé A, B, C ou D.

La deuxième, concernant un changement temporaire, rappelle le calendrier de rénovation énergétique obligatoire posé par la loi Climat et Résilience de 2021. Par le biais de ce rappel, la loi interdit la mise en location en meublés touristiques des

logements classés G à partir du 1^e janvier 2025, classés F à compter du 1^e janvier 2028 et classés E à compter du 1^e janvier 2034.

Cette obligation ne concerne pas l'Outre-Mer.

Conclusion : la Loi Le Meur vise à durcir davantage la réglementation visant les locations de courte durée de type AIRBNB, reste à voir si cette loi sera votée puis promulguée.

Résidences principales, le plafond de 120 jours

Les résidences principales sont soumises à une réglementation spécifique, fixée à l'article L.324-1-1 du code du tourisme. En effet, le législateur a souhaité limiter à 120 jours les locations en meublé touristique au sein des résidences principales.

Toutefois, ce même article admet plusieurs motifs permettant de dépasser cette limite : le motif médical, le motif professionnel, ou un cas de force majeure.

- **Le motif médical**

Le motif médical ne semble avoir été retenu qu'une fois par le Tribunal judiciaire de Paris. Dans cette affaire, le juge a estimé qu'une raison de santé justifiait le dépassement du seuil légal pour une femme ayant prodigué assistance à son ex-compagnon dont l'état de santé le rendait totalement dépendant, ce qui l'avait contrainte à s'éloigner de son domicile (TJ Paris, 31 janvier 2022, RG n°21/50521).

Cette exception pour raisons de santé est complexe à caractériser : les aménagements relatifs au motif médical ne doivent pas être antérieurs à l'année du dépassement. Le propriétaire qui parvient à prouver que son état de santé justifie un éloignement de sa résidence principale est tout de même condamné si le logement occupé à la place l'est depuis de nombreuses années, donc bien avant que l'état de santé ne soit prouvé (TJ Paris, 12 janvier 2022, RG n°21/54175).

- **La force majeure**

L'exception de déplafonnement en raison d'un cas de force majeure n'a encore jamais été retenue. Elle est définie dans le cadre de ce contentieux comme une « situation dans laquelle le loueur ne peut physiquement occuper le bien donné en location en raison d'un événement irrésistible et imprévisible » (TJ Paris, 29 octobre 2021, RG n°21/50509).

- **Le motif Professionnel**

Le motif de dérogation légale des 120 jours reposant sur une obligation professionnelle est le plus invoqué par les propriétaires poursuivis par la Ville de Paris, dans la jurisprudence du contentieux de location saisonnière de courte durée. En vertu d'une interprétation stricte de l'exception, deux conditions nécessaires à sa recevabilité sont fixées.

L'exception pour motif professionnel suppose que soit rapportée la preuve d'obligations professionnelles justifiant l'absence du défendeur durant au moins autant de jours que de nuitées louées lors de l'année civile concernée. La jurisprudence du Tribunal judiciaire de Paris a pu solliciter que soit rapporté par le propriétaire poursuivi une concordance temporelle entre les déplacements professionnels et les périodes de location en meublé de tourisme (TJ Paris, 10 sept. 2021, RG n°21/51579 ; TJ Paris, 12 avr. 2023, RG n°23/52263).

Ces conditions sont sévèrement appréciées par le juge qui estime que si le nombre de nuitées louées ne correspond pas aux périodes nécessaires d'éloignement professionnel, le dépassement pourrait être évité et doit être sanctionné (TJ Paris, 30 sept. 2021, RG n°21/50844).

Cette dérogation ne concerne que les emplois s'effectuant sur le sol français ou à partir du sol français (TJ Paris, 14 oct. 2021, RG n°21/52614).

L'exception pour obligation professionnelle ne requiert toutefois pas la démonstration du caractère exceptionnel des absences professionnelles invoquées (TJ Paris, 10 sept. 2021, RG n°21/51221).

Cette exception a finalement été caractérisée en septembre 2022, à la faveur d'un arrêt de la Cour d'appel de Paris (CA Paris du 29 sept. 2022, RG n°21/20664) et, plus récemment, en mai 2023, par un jugement du Tribunal judiciaire de Paris (TJ Paris, 24 mai 2023). Ces victoires sont l'œuvre du cabinet DEMEUZOY.

Récemment, le Cabinet DEMEUZOY a permis pour la toute première fois, qu'un stage à l'étranger, dans le cadre d'une poursuite d'études supérieures, puisse être considéré comme un motif professionnel, permettant à l'étudiant de conserver le caractère de résidence principale de son logement (TJ Paris, 10 janvier 2024 RG n°22/57486).

Cependant, la ville a fait appel, le délibéré sera connu à l'automne 2024, affaire à suivre ...

Affaire à suivre...

.....

Titre 2 : Louer son logement sur Airbnb pendant les jeux olympiques, 10 points juridiques et fiscaux

Louer son logement sur Airbnb pendant les jeux olympiques ? 10 points juridiques et fiscaux fondamentaux

1. La réglementation applicable dans les communes

Chaque commune dispose d'une réglementation particulière en fonction des enjeux liés aux logements. C'est l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation qui vient régir cette réglementation pour les communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Dans ces communes, une autorisation préalable est nécessaire pour effectuer les locations saisonnières, seulement si le local est réputé à usage d'habitation au 1er janvier 1970 (*attention à la Loi Le Meur en discussion, voir supra*).

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. A Paris, par exemple pour les résidences secondaires, elle fait l'objet d'une compensation financière préalable à obtenir et d'un changement d'usage requis.

Sans cette autorisation, effectuer des locations saisonnières pendant les Jeux Olympiques constitue un changement d'usage, passible de sanctions pécuniaires au Tribunal pouvant atteindre 50 000 euros pour une résidence secondaire.

2. A Paris, si le logement constitue la résidence principale

A Paris, il est possible d'exercer des locations saisonnières sur un logement constituant une résidence principale.

A ce titre, constitue une résidence principale, selon l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, un logement occupé au moins 8 mois par an par le propriétaire ou le locataire.

Dans cette hypothèse, la location saisonnière est autorisée dans la limite de 120 jours, par année civile. Il s'agit d'un seuil légal fixé par l'article L.324-1-1 du Code du tourisme.

Le dépassement de ce plafond de 120 jours est sanctionné par une amende de 10.000 euros par année de dépassement. Il en est de même durant toute la période des Jeux-Olympiques.

Cependant, selon l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, trois exceptions légales autorisent le dépassement des 120 jours (*voir supra*). Il s'agit du motif professionnel, du motif médical et de la force majeure.

3. A Paris, si le logement constitue la résidence secondaire

En principe à Paris, lorsqu'il s'agit d'une résidence secondaire, les locations saisonnières sur les sites tels que AIRBNB sont prohibées. Sauf à solliciter et obtenir une autorisation de changement d'usage, qui s'accompagne d'une compensation financière à Paris.

Les conditions de délivrance de cette autorisation et de détermination de cette compensation sont fixées dans le règlement municipal de la Ville de Paris, pris en application des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

De plus, le règlement de copropriété du logement ne doit pas s'opposer à cette activité.

A défaut d'obtenir cette autorisation, les locations saisonnières effectuées sur les résidences secondaires à Paris, sont passibles de poursuites diligentées par la Ville de Paris pour infraction au changement d'usage, et d'une condamnation à une amende pouvant atteindre 50.000 euros, en vertu de l'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation.

4. Le logement est situé en région parisienne

Si la commune est concernée par l'infraction au changement d'usage prévue à l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, il est nécessaire qu'une délibération du conseil municipal fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage et détermine les compensations, en application de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation.

Afin de vérifier ces éléments, il est nécessaire de se rapprocher directement du service d'urbanisme de votre la commune concernée.

De plus, pour effectuer des locations saisonnières pendant la période des Jeux Olympiques, il est primordial de déclarer l'activité auprès de la mairie du lieu de l'immeuble.

L'article L.324-1-1 II° du Code du tourisme impose une déclaration préalable du logement faisant l'objet d'une location meublée de tourisme auprès de la Commune où est situé le bien. L'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation permet également de soumettre à déclaration préalable les locations de résidence principale.

La Ville de Paris poursuit systématiquement les contrevenants pour réclamer une amende de 5000 euros.

Le Cabinet DEMEUZOY a obtenu en justice quelques décisions réduisant le montant de cette amende, pour une illustration :

- 500 euros d'amende (Tribunal judiciaire de Paris, 19 octobre 2021, RG n° 21/56167) ;
- 800 euros d'amende (Tribunal judiciaire de Paris, 14 septembre 2022, RG n° 22/53530) ;
- 200 euros d'amende (Tribunal judiciaire de Paris, 15 octobre 2021, RG n° 19/55280)

5. Les amendes en cas de violation des règles d'urbanisme

a. Lorsque le logement constitue la résidence secondaire du propriétaire

L'amende maximale encourue par le propriétaire au titre de l'infraction de changement d'usage est de 50.000 euros, selon l'article 651-2 du code de la construction et de l'habitation.

De très nombreuses décisions du Cabinet DEMEUZOY ont été rendues et confirmées par la Cour de cassation estimant que la ville de Paris ne pouvait rapporter une infraction au changement d'usage faute de pouvoir prouver l'usage d'habitation au 1er janvier 1970 (*bientôt possiblement rapporté à l'année 1970 entière, loi Le Meur, voir supra*), condition fixée par l'article L.631-7 du code de la construction. Dans ces jugements abondamment repris par la presse, la Ville sera déboutée de ses demandes de condamnations.

Si la Ville de Paris arrive à démontrer l'usage d'habitation au 1er janvier 1970, l'infraction sera caractérisée et il sera alors possible d'invoquer au Tribunal des circonstances atténuantes pour tenter de réduire l'amende :

- Les diligences du propriétaire pour le retour à un usage d'habitation et en vue de la régularisation de la situation, sa bonne foi, sa situation personnelle et financière (Tribunal judiciaire de Paris, 5 décembre 2022, RG n° 22/52365), (CA Paris, 24 janvier 2019, RG n°18/16759).
- La cessation de l'infraction, (TGI Paris, 3 avril 2018, RG n°18/52175),
- Des difficultés financières importantes, dues par exemple à de longues périodes de chômage ou encore, l'ignorance légitime de la réglementation permettent une modulation du quantum de la condamnation (Cour d'appel de Paris, 24 janvier 2019, n°18/16759 - Cour d'appel de Paris, 27 juin 2017, RG n°16/05106).

b. Lorsque le logement constitue la résidence principale du propriétaire

L'amende maximale encourue par le propriétaire est de 10 000 euros en vertu des dispositions de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme.

Cependant, depuis peu, la Ville de Paris demande la condamnation des propriétaires à l'infraction au changement d'usage sur résidence principale, par année d'activité. Cette réglementation est tout le temps applicable, d'autant plus lors de la période des Jeux Olympiques 2024, où elle risque d'augmenter ses contrôles.

La Ville de Paris adopte une politique assez systématique de poursuites judiciaires.

6. Les restrictions en matière de copropriété

Les copropriétés sont de plus en plus hostiles à la pratique des locations saisonnières dans une copropriété. Cependant, selon l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Or, la vie en copropriété impose le respect du règlement de copropriété, qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires et de leurs locataires.

Il est donc essentiel de s'assurer au préalable des dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble, afin de pouvoir pratiquer des locations de courte durée durant les jeux olympiques.

7. L'absence de nuisances de voisinage

La question des nuisances se pose généralement dans les copropriétés. Les va-et-vient des touristes, le bruit des valises, le comportement indélicat de certains locataires de passage, peuvent être à l'origine de nuisances.

Même si le règlement de copropriété autorise (ou n'interdit pas) les locations saisonnières, elles doivent être effectuées de sortes à respecter la quiétude des copropriétaires et même des immeubles avoisinants. Le copropriétaire bailleur reste responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires des nuisances faites par ses locataires.

Dans le cas le plus extrême, cette activité pourra être interdite par le juge sur le fondement du trouble anormal du voisinage ou, ordonner toute mesure visant à faire cesser les nuisances.

Pour exemple, dans une affaire mettant en cause les nuisances découlant de la mise en location saisonnière d'appartements via la plateforme de location Airbnb, au sein d'une copropriété située dans le 8ème arrondissement de Paris, le juge des référés du Tribunal judiciaire de Paris, par une ordonnance du 12 mai 2021, a ordonné la cessation de ces activités pour une durée de 16 mois sous astreinte de 700 euros par jour et par infraction constatée par voie d'huissier de justice.

Par la suite, un appel a été interjeté. La Cour d'appel de Paris, par un arrêt du 11 février 2022 (CA Paris, Pôle 1-Chambre 8, 11 février 2022, n°21/10676), bien qu'ayant reconnu que le règlement de copropriété n'interdisait pas les locations saisonnières, a rappelé que selon les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété chaque propriétaire doit user et jouir librement des parties privatives, à condition de ne porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Puis, la Cour d'appel a considéré que la décision des premiers juges était une sanction excessive et disproportionnée par rapport aux troubles anormaux de voisinage subis par les copropriétaires.

Néanmoins, les juges d'appel ont ordonné la cessation des troubles et nuisances sonores engendrées sous astreinte de 1 500 euros par jour.

Il convient dès lors, de s'assurer que les locations de courte durée ne portent pas d'atteintes excessives aux autres copropriétaires.

8. Le régime fiscal applicable aux locations meublées

Les loueurs, propriétaires comme locataires, qui envisagent de mettre en location leur bien immobilier lors des Jeux Olympiques 2024 devront s'intéresser au régime fiscal applicable aux revenus générés par ces locations. En effet, ils devront intégrer les loyers encaissés dans leur déclaration des revenus 2024 (à effectuer au printemps 2025).

La location en meublé est une activité qui relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux), que l'activité soit exercée à titre habituel ou à titre occasionnel.

En l'état de la législation actuelle, les loueurs en meublée de tourisme « classiques » seront soumis au régime micro-BIC et bénéficieront en principe d'un abattement de 50% sur les recettes encaissées tant qu'elles ne dépassent pas 77.700 euros (seuil applicable pour les revenus 2023).

Les meublés de tourisme, classés comme tel, font quant à eux l'objet d'une fiscalité particulière, et notamment d'un abattement forfaitaire de 71% sur les loyers encaissés lorsqu'ils ne dépassent pas 188.700 euros pour l'année 2023 (imposition sur 29% des recettes).

Le classement en meublé de tourisme est une démarche volontaire de la part du bailleur qui y voit une chance d'optimiser ses locations, mais n'est en aucun cas obligatoire pour pratiquer la location saisonnière. Le classement en meublé de tourisme, à l'instar du classement des autres hébergements touristiques, a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation.

Cette démarche consiste à faire appel à un organisme agréé afin d'évaluer le niveau de confort et de prestation du logement. À l'instar des hôtels, ce classement va permettre d'attribuer au logement de 1 à 5 étoiles. Il est facultatif mais il présente bien des avantages sur le plan fiscal.

Au-delà des seuils de 77.700 euros (meublé de tourisme « classique ») et 188.777 euros (meublé de tourisme classé) ou sur option du contribuable, le régime réel d'imposition s'applique.

Le résultat fiscal sera alors déterminé par la différence entre le montant des recettes locatives (montant des loyers hors taxes, encaissés ou non) et les charges exposées pour les besoins de l'activité. Les frais et charges d'exploitation sont déductibles lorsqu'ils sont exposés dans le cadre et pour les besoins de l'activité locative et qu'ils sont accompagnés de justificatifs :

- les dépenses d'entretien et de réparation ;
- charges de copropriété, les frais de gestion, les frais d'assurance ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties (si le local est inscrit à l'actif du bilan), la contribution économique territoriale ;

- les intérêts de l'emprunt souscrit pour financer l'acquisition (si le bien est inscrit à l'actif).

Le contribuable peut également déduire les amortissements seulement si le bien immobilier est inscrit à l'actif de son bilan. Les biens meubles peuvent également être amortis ou déduits du résultat imposable (en fonction du montant d'acquisition).

A noter également que si le bien n'est loué (ou a vocation à l'être) qu'une partie de l'année, comme ce sera le cas pour ceux qui voudront mettre leur appartement uniquement pour les jeux olympiques, le montant des frais et charges déductibles dont l'amortissement devrait faire l'objet d'un prorata.

9. Les taux d'impositions et modalités déclaratives applicables aux revenus générés par les locations saisonnières

• *Les taux d'impositions*

Le revenu net (i.e. les recettes diminuées de l'abattement ou des charges réellement engagées) générés par l'activité de LMP et LMNP sur une plateforme comme Airbnb, sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu (taux de 0% à 45%) ;

Le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR), de 3% lorsque pour un couple marié ou pacsé le revenu fiscal de référence est compris entre 500.000 euros et 1.000.000 euros et de 4% au-delà (les seuils sont de 250.000 euros et 500.000 euros pour une personne seule).

Depuis le 1er janvier 2021, sont soumis aux cotisations sociales pouvant s'élever à 40% (en lieu et place des prélèvements sociaux de 17,2% pour les résidents de France) :

- tous les loueurs en meublé professionnels (LMP)
- les loueurs en meublé non professionnels retirant plus de 23.000 euros de recettes annuelles d'une activité de location meublée de courte durée type Airbnb (sauf à se prévaloir de la réponse ministérielle PELLOIS- AN n°3619 10/07/2018 qui prévoit que l'obligation d'assujettissement aux charges sociales ne s'applique pas aux LMNP)

qui confie un mandat de gestion à un professionnel de l'immobilier soumis à la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet ».)

En application de l'article L 611-1 du Code de la sécurité sociale, ces loueurs sont tenus de s'affilier au régime de Sécurité Sociale des travailleurs Indépendants (SSI). Par exception, ils peuvent opter pour une affiliation au Régime Général de la Sécurité Sociale à condition de ne pas dépasser le plafond de 77.700 euros en 2023.

Quel que soit le régime choisi, le loueur en meublé est également soumis à la cotisation foncière des entreprises et à la taxe de séjour dans certains cas.

A noter que si l'activité de loueur en meublé est réalisée au travers une société soumise à l'impôt sur les sociétés, les revenus générés par la location seront soumis à l'impôt sur les sociétés (15% à 25%).

- ***Modalités d'impositions***

Les démarches pour déclarer ses revenus issus de la location de meublée de tourisme aux impôts dépendent du régime fiscal choisi :

- Si le régime est celui du micro-BIC, il convient d'envoyer le formulaire 2042 C-PRO complété en même temps que la déclaration des revenus (formulaire n°2042).
- Si le régime est celui du réel simplifié, le loueur devra remplir et télétransmettre aux impôts sa liasse fiscale et comptable (formulaires n°2031, 2033 et annexes), au plus tard en mai.

Pour rappel, les usagers de sites de location entre particuliers reçoivent un relevé de leurs recettes à déclarer des plateformes de location et depuis le 1er janvier 2019, les plateformes doivent déclarer automatiquement les revenus des usagers auprès de l'Administration fiscale

Aussi, les contribuables qui entendent mettre en location leur logement pour les Jeux Olympiques 2024 sur une plateforme type Airbnb recevront en 2025 un relevé qui servira à compléter leurs déclarations des revenus 2024.

Soulignons également que depuis le 1er janvier 2023, tout loueur en meublé non professionnel, qui commence son activité, doit se déclarer auprès du Greffe du Tribunal de Commerce et obtenir un numéro SIRET via le guichet des formalités des entreprises.

Cette démarche doit donc en principe être réalisée pour le propriétaire qui envisage de louer en meublé pendant les Jeux Olympiques.

Le revenu net (i.e. les recettes diminuées de l'abattement ou des charges réellement engagées) générés par l'activité de LMP et LMNP sur une plateforme comme Airbnb sont imposés :

- au barème progressif de l'impôt sur le revenu (taux de 0% à 45%) ;
- le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR), de 3% lorsque pour un couple marié ou pacsé le revenu fiscal de référence est compris entre 500.000 euros et 1.000.000 euros et de 4% au-delà (les seuils sont de 250.000 euros et 500.000 euros pour une personne seule) ;
- depuis le 1er janvier 2021, sont soumis aux cotisations sociales pouvant s'élever à 40% (en lieu et place des prélèvements sociaux de 17,2% pour les résidents de France) :
- tous les loueurs en meublé professionnels (LMP)
- les loueurs en meublé non professionnels retirant plus de 23.000 euros de recettes annuelles d'une activité de location meublée de courte durée type Airbnb (sauf à se prévaloir de la réponse ministérielle PELLOIS- AN n°3619 10/07/2018 qui prévoit que l'obligation d'assujettissement aux charges sociales ne s'applique pas aux LMNP qui confient un mandat de gestion à un professionnel de l'immobilier soumis à la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet ».)

En application de l'article L 611-1 du Code de la sécurité sociale, ces loueurs sont tenus de s'affilier au régime de Sécurité Sociale des travailleurs Indépendants (SSI). Par exception, ils peuvent opter pour une affiliation au Régime Général de la Sécurité Sociale à condition de ne pas dépasser le plafond de 77.700 euros en 2023.

Quel que soit le régime choisi, le loueur en meublé est également soumis à la CFE (Cotisation Foncière des entreprises) et à la taxe de séjour dans certains cas.

A noter que si l'activité de loueur en meublé est réalisée au travers une société soumise à l'impôt sur les sociétés, les revenus générés par la location seront soumis à l'impôt sur les sociétés.

10. L'avenir de la fiscalité des meublés de tourisme.

La fiscalité des locations meublées de tourisme devrait évoluer.

Les prémices d'une réforme fiscale étaient visibles depuis le printemps dernier puisque le ministre de l'économie Bruno Le Maire s'était dit « favorable » en juin 2023 à une réforme de la fiscalité des meublés touristiques type Airbnb, jugeant les effets d'aubaine « trop importants ».

La Première ministre Elisabeth Borne avait annoncé également en juin dernier une remise à plat de la fiscalité des locations, souhaitant que ce chantier « complexe » débouche « dans le prochain projet de loi de finances », discuté en automne 2023.

C'est chose faite puisque lors de la présentation du projet de loi de finances pour 2024, le 27 septembre dernier, Bruno Le Maire a annoncé la suppression de l'abattement de 71% pour les meublés de tourisme classé.

"Nous réduirons cet abattement fiscal à 50% comme pour les autres logements meublés pour que ces Airbnb reviennent sur le marché" a-t-il annoncé.

A noter toutefois, que la majorité des exploitants de meublé de tourisme ne sont pas classés et ne seront donc pas concernés par la suppression de cet abattement.

Aussi, si cette réforme est adoptée (la loi de finances pour 2024 sera définitivement votée en décembre prochain), elle ne devrait pas concerner la plupart des propriétaires qui envisagent de mettre en location leur bien pour les Jeux Olympiques 2024.

En conclusion compte tenu des obstacles juridiques et fiscaux, il est recommandé de s'adjoindre un avis juridique avant toute mise en location.

Titre 3 : L'opération de contrôle de la ville de Paris au titre des locations meublées touristiques de type AIRBNB

<p>L'opération de contrôle de la ville de Paris au titre de vos locations Airbnb en 10 points clés.</p>
--

Il faudra ici distinguer l'opération de contrôle de la Ville de Paris selon qu'il s'agit d'un dépassement de vos 120 jours offerts en résidence principale ou d'une opération de contrôle portant sur vos locations de courtes durées réalisées en résidence secondaire.

I- L'opération de contrôle de vos locations de courtes durées pratiquées en résidence secondaire

Toute procédure de la ville de Paris est précédée d'un constat d'infraction dressé par un agent assermenté dans le cadre d'une enquête de contrôle. Cette enquête se matérialise par la réception par le propriétaire du logement incriminé d'un courrier de la ville de Paris.

Cette opération de contrôle de la ville de Paris est très souvent incomprise et instruite à la légère par les propriétaires. Pourtant, cette étape est décisive dans la suite procédurale de l'affaire devant le Tribunal de Grande Instance de Paris.

Cette étude inédite a pour objet d'éclairer tout contrevenant destinataire d'un courrier valant convocation à une opération de contrôle de la ville de Paris au titre de ses locations meublées touristiques.

1. Vous venez de recevoir un courrier de la ville de Paris portant opération de contrôle de vos locations Airbnb ? De quoi s'agit-il ?

Ce courrier envoyé par lettre recommandée et lettre simple, émane du Chef du bureau de la protection des locaux d'habitation de la ville de Paris.

Le courrier vous indique que la ville de Paris est en possession d'éléments qui font apparaître que le local dont vous êtes propriétaire ou locataire, fait l'objet d'une location meublée de courte durée.

Cette location vous expose à l'engagement d'une action en justice auprès du Tribunal de Grande Instance de Paris et au prononcé d'une amende civile de 50.000 euros en application de l'article L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Si la ville vous a adressé ce courrier, c'est qu'elle dispose déjà de nombreuses informations sur votre prétendue infraction, à savoir le fait qu'il s'agit généralement de votre résidence secondaire et que ce logement fait l'objet d'une annonce de type Airbnb et de réservations actives.

Vous disposez d'un délai de 15 jours pour organiser cette visite en prenant attache par téléphone avec le contrôleur désigné pour cette visite. Ce délai peut être utilement employé pour prendre attache avec un avocat spécialisé en locations meublées touristiques et préparer ce rendez-vous.

2. Comment la ville a-t-elle pu être informée de mes locations sur Airbnb ?

La ville dispose essentiellement de 3 sources d'information pour présumer votre activité de loueur en meublé touristique et votre infraction à la réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation :

- L'illégalité de l'annonce constatée sur internet par l'agent, très souvent pour défaut d'immatriculation ou au regard du grand nombre de commentaires d'utilisateurs ;
- Signalement de l'activité de location meublée touristique par des voisins ou la copropriété de l'immeuble ;
- Visite inopinée d'un agent assermenté de la ville de Paris au sein de votre immeuble.

3. De quelles informations dispose la ville au jour de l'envoi de cette convocation à une opération de contrôle ?

Il convient d'indiquer que lorsque vous êtes destinataire d'un courrier de la ville de Paris, l'agent assermenté a déjà réalisé 70% du constat d'infraction. En effet, l'expérience de mon Cabinet démontre qu'avant d'envoyer ce courrier, l'agent assermenté a systématiquement réalisé les captures d'écran suivantes pour caractériser l'infraction :

- L'annonce Airbnb ;
- Les commentaires de vos clients ;

- Le prix des nuitées ;
- Le nom de l'hôte et les photos présentes sur le site.

De plus, l'agent a déjà réalisé plusieurs simulations de réservations de nuitées afin d'apprécier la disponibilité de votre logement à trois mois et les revenus escomptés depuis le début des premiers commentaires constatés.

En appréciant l'historique des commentaires, l'agent de la ville peut non seulement apprécier depuis combien de temps vous exercez cette activité, mais également la fréquence de ces réservations.

Attention : Les commentaires des clients constituent un élément important de la ville de Paris pour appuyer votre condamnation à une amende maximum dans la mesure où ils donnent une indication essentielle sur votre activité, sa fréquence, et son antériorité.

De plus, en application de « *la convention de partenariat du 28 avril 2016 entre la DRFIP de Paris et la Ville de Paris qui organise les échanges de renseignements sur les locations meublées touristiques* » l'agent a déjà consulté les services fiscaux pour savoir que ce logement ne constitue par votre résidence principale, mais encore le montant de vos revenus déclarés (ou non) au titre de cette location meublée ou la présence d'un locataire déclaré.

Ces éléments permettent à la ville de Paris d'établir au jour de l'opération de contrôle la présomption d'illégalité de votre location.

Enfin, l'agent est nécessairement informé de votre défaut d'immatriculation compte tenu du fait que cette déclaration doit être effectuée auprès des services de la ville sur internet.

4. Pourquoi l'agent de la ville de Paris souhaite-il se rendre dans mon logement ? Suis-je contraint de faire droit à cette demande ?

Cette visite de l'appartement par l'agent de la ville de Paris, n'est qu'une simple consolidation de ses constatations.

En effet, l'agent de la ville de Paris assermenté en se rendant dans votre logement, constate que l'annonce correspond bien au local visité via la prise de photographies, et recueille vos observations.

En pratique, cette visite ne dure qu'une dizaine de minutes, le temps pour l'agent de s'assurer que vous avez communiqué les pièces demandées dans la convocation.

A cette occasion, le contrôleur vous fera également remplir un questionnaire comportant les questions suivantes :

- Désignation du logement à remplir (adresse du logement et nom du propriétaire) ;
- Attestation du propriétaire sur l'honneur que ce logement a fait l'objet d'un bail du XX au XX ;
- Le logement est-il occupé à titre de résidence principale par votre locataire ? oui/ non / je ne sais pas ;
- Avez-vous été informé par votre locataire que ce logement a fait l'objet de locations en meublées de courte durée au cours des 12 derniers mois ? oui / non. Si oui référence de l'annonce (URL) : Le cas échéant, nom de l'agence qui sert d'intermédiaire et référence de la location
- Observations complémentaires : (Champ libre qui peut servir pour informer la Ville de se référer à votre courrier explicatif ou celui de votre avocat le cas échéant.) ;
- Ce local fait-il l'objet de locations meublées touristiques et dans l'affirmative sur quelle plate-forme (NB : Airbnb, Booking etc...) ;
- Reproduction d'un texte vous indiquant que toute infraction à la réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation est passible de sanctions civiles et pénales (amende de 50.000 euros et astreinte d'un montant maximum de 1.000 euros/jour/mètre carré). Par ailleurs, ce texte vous indique l'application d'une amende de 80.000 euros et emprisonnement d'un an en cas de fausses déclarations, dissimulations ou tentative de dissimulation de locaux soumis à déclaration ;
- Date, heure et signature du propriétaire ou de son représentant.

Par ailleurs, cette visite est très importante car elle permet de constituer une présomption de votre bonne foi du fait de votre coopération avec les services de la ville de Paris. A cet égard, il convient de préciser que les documents demandés par la ville de Paris doivent être communiqués le jour du contrôle, ce qui facilite votre défense devant le Tribunal une fois assigné.

En pratique, il est tout à usuel avec l'accord du contrôleur d'adresser les pièces demandées dans les jours qui suivent l'opération de contrôle et ce, notamment par l'intermédiaire de votre avocat.

5. Cette procédure de contrôle des agents de pénétrer dans votre logement est-elle conforme à la constitution ?

Le Conseil constitutionnel doit décider si des agents assermentés d'une municipalité peuvent pénétrer dans un logement, en l'absence et sans l'accord de l'occupant ni d'un juge, pour vérifier la légalité d'une location touristique de courte durée.

Dans un arrêt rendu le 17 janvier 2019, la Cour de cassation a renvoyé une question prioritaire de constitutionnalité sur la problématique. A l'heure actuelle, l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter par un agent assermenté du service municipal du logement et en cas d'absence, ce dernier peut se faire ouvrir les portes et visiter les lieux en présence du maire ou du commissaire de police. Et ce, sans autorisation judiciaire préalable ni recours effectif contre la décision de visite ou « mécanisme de contrôle par l'autorité judiciaire. Le Conseil constitutionnel dira si cette disposition est conforme aux « principes de protection de la liberté individuelle et d'inviolabilité du domicile garantis par les articles 66 de la Constitution et 2, 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ».

6. Quels sont les documents que je dois communiquer ? Suis-je contraint de les communiquer ?

Dans son courrier, la ville de Paris, demande à remettre pendant la visite, selon votre situation, les pièces justificatives suivantes :

- Copie intégrale de la taxe d'habitation 2018 de l'occupant du local ;
- Copie de toute pièce établissant les conditions d'occupation actuelle du local :
 - S'il s'agit de votre résidence principale, dernier avis d'impôt sur les revenus, inscription à des activités, factures téléphoniques... ;
 - Extrait de l'acte de vente désignant l'usage du local ;
 - En cas de location : copie du bail ;
 - En cas de bail meublé étudiant : copie de l'attestation de scolarité ou carte d'étudiant ;
 - Copie du mandat de gestion locative ou du mandat de vente.

- Historique des transactions réalisées depuis l'origine provenant de chaque site internet de location, de l'agence et de tout intermédiaire de gestion de la location utilisée (mentionnant le nombre de nuitées).
- Déclaration de la situation du local remise en place par le contrôleur, à remplir par le propriétaire et/ou l'occupant.

Ces pièces justificatives sont à communiquer absolument, faute de quoi le dossier sera transmis au Tribunal de Grande Instance de Paris. A cet égard, il convient d'indiquer que le courrier précise qu'aucune pièce ne sera acceptée postérieurement au jour de l'enquête. En pratique, la ville accepte régulièrement d'intégrer des pièces communiquées quelques jours après l'opération de contrôle.

7. Dois-je me faire assister par un avocat au cours de cette opération de contrôle ?

La présence de l'avocat n'est en aucun cas obligatoire pour transmettre les informations et pièces requises par la ville de Paris. Pourtant, il convient de préciser qu'en matière d'amende au titre des locations meublées touristiques, le juge est totalement libre du montant qui peut aller de l'absence de peine jusqu'à 50.000 euros.

Dès lors, et comme en matière de contrôle fiscal, l'assistance d'un avocat peut constituer un atout pour expliquer à la ville de Paris, sinon la légalité de votre activité, que cette infraction a cessé ou encore est sur le point de cesser.

Le courrier de l'avocat est admis par la ville de Paris, comme un moyen de communication des pièces justificatives, ce qui facilite la tâche des agents de la mairie mais peut également permettre de contester la force probante de leurs allégations de fraude à la réglementation.

Ainsi, les juges peuvent être sensibles à la coopération du contrevenant à la réglementation et/ou à des circonstances permettant de dégager sa responsabilité ou de l'atténuer.

Une coopération du contrevenant dès le stade de l'opération de contrôle constitue un atout pour la suite procédurale du dossier et le calcul du montant éventuel de l'amende civile.

Dès lors, votre avocat pourra mettre en avant l'historique de votre activité, vos contraintes économiques, mais encore des circonstances atténuantes bénéfiques à

vos dossier (chômage, problèmes médicaux ou familiaux, méconnaissance des textes etc.).

Dans le cadre de son expertise, votre avocat pourra expliquer à la ville de Paris que votre enrichissement au titre de vos locations meublées touristiques peut être mis en perspective avec celui escompté si votre logement avait fait l'objet d'un bail classique.

L'avocat pourra également mettre en avant les charges financières qui pèsent sur ce logement (travaux, remboursement du prêt etc..) ou encore démontrer que ce logement constitue ni plus ni moins que votre résidence principale ou celle de vos enfants ou d'un proche.

En effet, l'avocat pourra solliciter **que ce courrier soit annexé au constat d'infraction** qui sera transmis à l'avocat de la ville de Paris et donc joint à l'assignation.

Pour une illustration, dans une affaire récente, mon cabinet avait assisté en juillet 2018 un contrevenant à la réglementation Airbnb. Ce courrier avait mis en lumière la coopération du client par la démonstration de la clôture de son compte, la remise en location du logement, mais encore des circonstances atténuantes (chômage, état de santé etc..).

Par un jugement rendu en décembre 2018, le Tribunal de Grande instance de Paris fixera **une amende inférieure à 5.000 euros** en tenant compte dans son jugement de l'enrichissement réel du client, mais également de sa coopération lors de l'opération de contrôle et de circonstances atténuantes démontrées par son courrier envoyé au stade de l'opération de contrôle.

8. Est-il possible de consulter ce constat d'infraction ?

Le constat d'infraction est directement communiqué par les services de la ville de Paris à leur avocat. En pratique, ce constat d'infraction n'est donc consultable qu'au jour de la réception de l'assignation dont il est annexé.

9. Ce constat d'infraction peut-il être contesté en justice ?

Bien entendu, ce constat peut être contesté devant le Président du Tribunal au cours des débats ouverts en suite de l'assignation de la ville de Paris.

Pourtant, la ville qui respecte un protocole de contrôle (interrogation des services fiscaux, relevé d'une matrice de propriété, captures d'écran de l'annonce, etc.) dispose

d'une base relativement solide pour établir une infraction. La défense juridique du propriétaire tient essentiellement à minimiser l'infraction ou à démontrer des éléments inconnus de la ville de Paris (exemple : démonstration de la résidence principale).

Pourtant, dans un arrêt récent du 21 février 2019 (RG n°18/17027), la Cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance rendue par le Président du Tribunal en date du 22 juin 2018 et débouté la demande de condamnation de la ville de Paris au titre des locations meublées touristiques du propriétaire du logement au motif que le constat d'infraction n'était ni daté, ni signé. En pratique, il est rare que ce constat rencontre un tel vice, mais l'avocat veille à s'assurer du respect du formalisme de la procédure.

10. Quelle suite peut être donnée par la ville à cette opération de contrôle ?

Si la légalité de l'activité de meublé touristique est démontrée (par exemple : respect des 120 jours constituant la résidence principale du propriétaire) la ville de Paris peut conclure à l'absence d'infraction et clore le dossier. De même, certains dossiers en infraction avec la loi restent à l'appréciation du service juridique de la ville de Paris qui peut décider ou non de poursuivre en justice. De façon générale, les dossiers en infraction sont généralement transmis aux avocats de la ville pour assignation.

Point intéressant, si la ville de Paris peut assigner le propriétaire, force est d'admettre que les procédures ne peuvent être jugées actuellement par le Tribunal en raison de la question préjudicielle posée par la ville de Paris (pour plus d'information, se reporter à l'article « *Locations sur Airbnb : tout comprendre sur le gel des procédures en 2019 dans l'attente de la position de la CJUE* », p. 63).

Conclusion :

L'opération de contrôle diligentée par la ville de Paris doit être appréhendée avec rigueur par tout propriétaire et ce, afin de préserver ses intérêts et éviter ou minimiser toute conséquence judiciaire devant le Tribunal de Grande instance de Paris.

.....

Titre 4 : L'assignation de la ville de Paris au titre des locations meublées touristiques de type AIRBNB

Des motifs pour contester une assignation au titre des locations meublées touristiques de type Airbnb

Un huissier vient de vous délivrer une assignation portant convocation à une audience devant le Tribunal de Grande Instance de Paris ? Vous vous exposez à une amende civile de 50.000 euros outre la condamnation à une astreinte financière et les frais d'avocat de la ville. Pourtant, la pratique permet de dégager des motifs susceptibles de suspendre la procédure et d'organiser votre défense devant le Tribunal de Grande instance ou la Cour d'appel de Paris.

Un huissier vient de vous délivrer une assignation portant convocation à audience devant le Tribunal de Grande Instance de Paris ? Cette assignation est la suite procédurale du constat d'infraction établi par un agent assermenté de la ville de Paris.

Lors de l'opération de contrôle, la mairie de Paris vous a demandé d'adresser certaines pièces justificatives (titre de propriété, historique des transactions des 12 derniers mois, information sur le caractère principal ou secondaire de la résidence, etc.) et de laisser l'accès à un agent aux fins de s'assurer que le logement visité était bien similaire aux annonces constatées sur des plateformes de type Airbnb.

Convaincu€ de la régularité de vos locations meublées touristiques ou du caractère minime de votre infraction, vous vous étonnez que la ville de Paris puisse solliciter auprès du Tribunal, votre condamnation à lui régler la somme de 50.000 euros d'amende, une astreinte financière ainsi que le règlement de ses frais d'avocat et les dépens de l'instance (frais d'huissier) ?

La pratique combinée à l'examen de la doctrine et surtout l'abondante jurisprudence actualisée au 1^{er} février 2019 permet de dégager des éléments pour contester cette assignation de la ville de Paris. Votre première démarche est de solliciter un renvoi de l'affaire, préparer votre défense et tenter de minimiser sinon annuler l'amende.

Pour ce faire, il faut réunir un certain nombre de pièces de façon à démontrer un ou plusieurs des motifs suivants susceptibles de suspendre la procédure et d'organiser votre défense.

1 La démonstration que vous avez respecté la réglementation de 120 jours de location touristique en résidence principale

En résidence principale, les locations saisonnières pour de courtes durées via les plateformes Airbnb et ses rivaux, sont autorisées s'ils s'avèrent effectuées dans le respect des conditions énoncées à l'article L. 631-7-1-A du code de la construction et de l'habitation. L'une des conditions cruciales de cet article est le respect de 120 jours par an.

Ainsi, si vous louez votre résidence principale (à savoir, la résidence dans laquelle vous habitez plus de 8 mois par an), dans la limite de 4 mois par an, la ville ne peut pas vous condamner au paiement d'une amende au titre de votre location autorisée dans votre résidence principale.

A cet égard, la Cour d'appel de Paris a rejeté les demandes de la ville de Paris au motif que : *« quant à la durée cumulée inférieure à quatre mois par an des périodes de location de cet appartement au cours des années 2015 à 2017, elle est démontrée par la production aux débats d'un relevé annuel signé de M. X, dont l'authenticité et l'exactitude ne sont pas contestées ... »*¹³.

De même dans une ordonnance obtenue par mon cabinet, en juillet 2018, le juge des référés a constaté le désistement de la ville de Paris de son instance et de son action. En l'espèce, la ville de Paris a assigné un bailleur au paiement d'une amende de 50.000 euros au titre des sous-locations. Cependant, son locataire qui était autorisé à sous-louer l'appartement qui constituait sa résidence principale, avait réalisé la sous-location en respectant les 120 jours par an autorisés par la loi.

2. La démonstration que vous disposez d'une autorisation de louer votre résidence secondaire sur une plateforme de type Airbnb

S'il s'agit de votre résidence secondaire, vous devez effectuer une déclaration en mairie, quelle que soit la taille de la commune. La situation se corse si la résidence secondaire que vous louez est située en zone dite « tendue », c'est-à-dire dans les villes de plus de 200.000 habitants et les départements limitrophes de la capitale. Les mairies peuvent exiger une autorisation de changement d'usage du logement.

¹³ CA Paris, pôle 1- ch. 2, déc. 2018.

A Paris, le bailleur doit respecter des règles de compensation. S'il passe par une agence ou une plate-forme internet, le bailleur doit déclarer sur l'honneur qu'il a obtenu ce changement d'usage. A cet effet, les demandes de la ville de Paris ont été rejetées, au motif qu'elle n'a pas pu prouver l'usage d'habitation du local objet de son assignation.

A titre illustratif, la Cour d'appel de Paris, a dans un arrêt d'octobre 2018, rejeté les demandes de la ville de Paris, en précisant que : *« l'affectation du bien appartenant à Mme X à l'usage d'habitation ai 1^{er} janvier 1970 n'étant pas établie, la Ville de Paris n'est pas fondée à invoquer un changement d'usage illicite au sens de l'article L. 661-7 du code de la construction et de l'habitation. L'ordonnance attaqué doit donc être confirmée en ce qu'elle a débouté la ville de Paris de ses réclamations pour les motifs qui précèdent et qui se substituent aux siens sur ce point. »*

Par ailleurs, vous pouvez louer une partie de votre résidence principale tout au long de l'année sans aucune restriction. Ainsi, l'article L. 324-3 du Code du tourisme dispose que : *« les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. »*

De même, les articles D. 324-13 et D. 324-14 du décret du 3 août 2007 précisent la définition législative : l'activité de location de chambres d'hôtes est la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner, et que chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et à un w.c. et doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité.

A cet égard, la Réponse Ministérielle n° 11700 fournit encore une précision sur la définition de la chambre d'hôtes qui, ainsi que l'indique la loi, doit se situer chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe et permet ainsi aux agriculteurs de créer des chambres d'hôtes dans les bâtiments annexes à leur résidence que constituent, entre autres, les granges.

Par conséquent, vous êtes autorisé à louer une chambre dans votre résidence principale tout au long de l'année sans avoir à demander l'autorisation de la Mairie de votre ville.

3. L'absence de démonstration de preuve de la ville de Paris pour caractériser votre infraction

Les pouvoirs confiés à la Mairie de votre ville pour vous contrôler et vous assigner peuvent être tempérés. En effet, c'est à la ville de rapporter la preuve de la location

saisonnaire, ainsi que la preuve de l'usage de votre local et le nombre de nuitées effectuées dans votre résidence principale. Conformément à l'article 9 du code de procédure civile : « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

La preuve étant libre, c'est à la ville de rapporter la preuve de l'infraction alléguée par ses soins. Il ressort de la jurisprudence de la Cour d'appel de Paris de juin 2018, que : « *il s'ensuit que la ville de Paris ne rapporte pas la preuve de l'infraction alléguée et doit être déboutée de ses demandes à ce titre.* »

En outre, dans une décision plus récente de décembre 2018, la Cour d'appel de Paris a relevé dans son arrêt que : « *cependant, au regard des explications fournies et des pièces produites par Mme X, ces éléments ne sont pas suffisants pour établir à suffisance de droit que le bien en cause a fait l'objet de location répétées à une clientèle de passage qui n'y a pas élu domicile. [...] A cet égard, celle-ci justifie s'être trouvée à Paris au mois de juillet 2017 au cours de la période pour laquelle l'agent assermenté a effectué une simulation de réservation. Au vu de ces considérations, **il sera dit que la preuve n'est pas rapportée, que Mme X a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation et les demandes de la Ville de Paris contre elle seront rejetées.*** »

Ainsi, selon la jurisprudence, la preuve des locations de courte durée doit être rapportée par la ville avant toute discussion au fond.

4. L'importance de la fiche H2

a. Preuve de l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970

En vertu de La preuve de l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 peut être rapportée par tout moyen La charge de la preuve pèse sur la commune.

Dans la pratique des tribunaux, une hiérarchie des preuves s'est imposée avec à sa tête, la fiche foncière H2. Cette fiche est un document cadastral de recensement des immeubles et de détermination de la valeur locative cadastrale, qui en principe établi devait être remplis par les propriétaires au cours de l'année 1970, lors de la dernière révision foncière nationale.

La jurisprudence contrôle de manière très stricte la qualité des fiches H2 produites, et impose que la preuve de l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 soit incontestablement établie par l'autorité de poursuite.

- **Date de la fiche H2**

L'absence de fiche H2 au constat d'infraction constitue un motif de rejet des demandes de la ville pour absence de preuve du changement d'usage au 1^{er} janvier 1970 (TJ Paris 17-1-2022 n° 19/57852 ; TJ Paris 11-10-2021 n° 19/57030).

Une fiche H2 établie après le 1^{er} janvier 1970 ne prouve pas, à elle seule, de manière incontestable l'usage d'habitation d'un lot à cette date. Ainsi une fiche dressée en 1980 (Cass. 3^e civ. 28-11-2019 n° 18-24.157 FS-PBI : BPIM 1/20 inf. 14, 2^e espèce) ou de 1978 (Cass. 3^e civ. 28-5-2020 n° 18-26.366 FS-PBI : BPIM 4/20 inf. 243) ne suffit pas à établir un tel usage au 1^{er} janvier 1970.

De même, est inopérante toute autre preuve établie à une date postérieure au 1^{er} janvier 1970, tel l'achat d'un appartement en 1980 (Cass. 3^e civ. 28-5-2020 n° 18-26.366 FS-PBI : BPIM 4/20 inf. 243) ou la vente d'un appartement en 2017 (Cass. 3^e civ. 28-11-2019 n° 18-23.769 FS-PBI : BPIM 1/20 inf. 14, 1^e espèce)

Toutefois, une fiche H2 postérieure au 1^{er} janvier 1970 peut être retenue probante, si elle est corroborée par d'autres documents attestant de l'usage d'habitation du lot à cette date.

- **Les conditions de forme de la fiche H2**

La valeur probante de la fiche H2 est remise en question en cas de vices ou défauts affectant sa forme. C'est le cas lorsque la fiche H2 est illisible, contient des erreurs ou de nombreuses ratures (CA Paris, Pôle 1 Chambre 8, 5-6-2020 n° 19/16420), ou encore lorsqu'elle n'est pas signée ou non datée comme vu précédemment.

La valeur probante de l'usage d'habitation établie par une fiche H2 de 1970, reste à l'appréciation souveraine du Président du tribunal statuant en référé selon une procédure accélérée au fond.

- **Les incertitudes concernant la fiche H2**

Une fiche H2 incomplète, dépourvue d'éléments permettant d'identifier avec précision le bien visé, ne prouve pas l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970.

C'est le cas lorsque seul est indiqué, l'étage et la superficie, mais qu'aucune autre précision n'est (TJ Paris 14-2-2022 n° 19/56097), ou encore lorsque la fiche H2 ne mentionne pas le numéro de lot ou de l'occupant, ou bien, lorsqu'elle n'est pas datée, ni signée.

Une récente décision de la Cour d'appel vient d'infirmier totalement un jugement condamnant un propriétaire à 50 000 € en première instance compte tenu de l'erreur d'étage du lot rapporté au constat d'infraction de la Ville de Paris avec l'étage mentionné dans la fiche H2 (CA Paris 21-9-2023, Pôle 1 Chambre 2, n° 23/01196).

Dans plusieurs dossiers, la Ville de Paris avait avancé la possibilité d'admettre une présomption d'usage habitation, dès lors que la fiche H2 remplie au cours de l'année 1970 faisait mention d'un propriétaire occupant. Une jurisprudence constante de la Cour d'appel de Paris n'a pas admis une telle présomption (par exemple CA Paris 15-9-2022, Pôle 1 Chambre 2, n° 21/17900).

Cependant, avec la Loi Le Meur en cours de discussion, le législateur entend prendre cette position et porter cette preuve à l'ensemble de l'année 1970 (*voir supra*).

b. La preuve de toute autorisation d'urbanisme postérieure à 1970

Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés (CCH art. L 631-7). La charge de cette preuve pèse sur la commune.

c. Le panorama des amendes prononcées en cas d'infraction constatée

L'amende encourue au titre de l'infraction de changement d'usage est d'un montant maximal de 50 000 €.

Aucune règle générale ne peut être établie sur la fixation du montant de l'amende qui reste à la discrétion du juge selon plusieurs facteurs qui peuvent être aggravants : durée de l'infraction, absence de coopération du propriétaire avec les services de la ville, multiplicité des lots loués en courtes durées, ou encore l'enrichissement présumé.

Par exemple, a été condamné à une amende de 45 000 €, un propriétaire qui avait tardé à engager les démarches du changement d'usage malgré sa connaissance de l'illicéité de la situation depuis de nombreuses années et la durée conséquente de location du bien immobilier pendant 8 ans (TJ Paris 29-10-2021 RG n°19/59555).

En revanche, divers éléments comme des difficultés financières importantes, dues par exemple à de longues périodes de chômage, peuvent permettre de solliciter du tribunal une réduction significative de l'amende prononcée :

- les diligences du propriétaire pour le retour à un usage d'habitation et en vue de la régularisation de la situation, sa bonne foi, sa situation personnelle et financière : amende portée à 1 500 € (TJ Paris 5-12-2022 n° 22/52365) ou de 1 000 € (CA Paris 24-1-2019, Pôle 1 Chambre 2, n° 18/16759) ;

- la cessation de l'infraction : amende portée à 3 000 € (TGI Paris 3-4-2018 n° 18/52175) ;
- une méprise du propriétaire sur la réglementation applicable et un retrait de l'offre de la plateforme de location : amende portée à 15 000 € (CA Paris, Pôle 1 Chambre 2, 29-6-2017 n° 16/05106).

Conclusion :

Chaque affaire implique une réflexion juridique quant à la recevabilité probante de l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 qui reste à démontrer par la ville poursuivante à l'instance et les circonstances factuelles susceptibles de déterminer le montant de l'amende laissées à la discussion du juge.

5. Le règlement de vos impôts tirés de vos revenus de location meublée touristique

Une fois la preuve de votre infraction rapportée, il faut penser à réduire ou bien vouloir atténuer l'ampleur de votre infraction et par la suite réduire le montant de votre amende. Il paraît opportun de porter à votre connaissance que le juge n'est pas tenu à un montant d'amende bien précis. Au contraire, il n'est tenu qu'à un plafonnement d'amende qui ne peut excéder les 50.000 euros par logement.

Par conséquent, le montant de l'amende à prononcer est laissé à la parfaite appréciation du juge, qui retient différents critères (circonstances atténuantes ou aggravantes de nature à faire varier le montant de l'amende).

Ainsi par exemple, le fait de régler vos impôts tirés de vos revenus de location meublée touristique a pour conséquence de réduire le montant de votre amende en cas d'infraction.

A titre illustratif, la Cour d'appel de Paris a dans un arrêt du 13 décembre 2018 considéré que le montant de l'amende fixé par le premier juge à la somme de 5.000 euros s'avère insuffisant, de sorte que l'ordonnance attaquée sera infirmée de ce chef, et statuant à nouveau, l'amende sera portée à la somme de 10.000 euros. Tout en retenant pour motif que : « *toutefois, la Sarl XX ne justifie pas ni même n'indique avoir déclaré les revenus générés par les locations illicites ni même n'a cité leur montant dans le cadre de cette instance.* »

6. La démonstration que vous avez cessé l'infraction

Une autre circonstance atténuante retenue par les magistrats lors de leur appréciation du montant de l'amende et celle de la bonne foi du propriétaire bailleur. En outre, la jurisprudence a à plusieurs reprises pris en compte le fait de la cessation de l'infraction et le retour à l'habitation ou la remise en bail normal du local objet de l'assignation pour réduire le montant de l'amende tout en considérant que le propriétaire est de bonne foi.

En effet, le fait de mettre fin à toute infraction avant l'opération de contrôle peut réduire l'amende voire la rendre minimale (5.000 euros).

Ainsi, pour une illustration, le Tribunal de grande instance de Paris, par une décision récente d'octobre 2017, a pu condamner un propriétaire ayant loué son bien sur Airbnb à une amende minorée de 5.000 euros compte tenu de sa bonne foi, la production d'un contrat de bail d'une durée de 12 mois, la régularisation de sa situation.

De même, la cessation de l'infraction peut avoir lieu de façon concomitante à l'opération de contrôle. A cet égard, mon cabinet a obtenu une réduction du montant de la peine au visa « **de la cessation de l'infraction** » (*Ordonnance du Tribunal de Grande instance de Paris / décembre 2018*).

7. L'ignorance légitime de l'infraction

Le Tribunal est très réticent à la reconnaissance de l'ignorance légitime du propriétaire face à son infraction. Toutefois, dans des cas très précis, le Tribunal a retenu l'ignorance légitime sans pour autant le dire expressément dans son dispositif.

A titre illustratif, dans l'ordonnance obtenue en décembre 2018, mon cabinet a pu sensibiliser le juge sur l'ignorance légitime de mon client quant à son infraction. En l'espèce, le défendeur était un étranger qui dirigeait ses locations Airbnb depuis le site à l'étranger en version anglaise. De ce fait, il n'avait pas connaissance de la législation applicable. A cet effet, le juge des référés, a ordonné une amende de 4.700 euros en tenant compte dans son dispositif de l'ignorance de la législation. « *Elle fait valoir néanmoins qu'elle n'avait pas connaissance de la législation...* »

De même, le Tribunal a pris en compte cette ignorance de l'infraction, dans le cas où le bailleur n'était pas au courant des sous-locations réalisés par son locataire via le site Airbnb. Par ailleurs, dans un arrêt de mars 2018, le Tribunal a prévu que : « *la sous-location était autorisée, le bail précisant que les périodes de location en ce cas ne pourraient être inférieures à une nuit, [...] Dès lors, Madame Y doit être considérée comme une personne qui ne s'est*

*pas conformée aux conditions ou obligations imposées par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, encourant de ce fait l'amende civile prévue par ce texte, l'absence d'intention où l'ignorance de la législation n'étant pas de nature à écarter le prononcé de l'amende en vertu des dispositions précitées. [...] **Madame Y sera donc condamnée en conséquence au paiement d'une amende civile de 2.000 euros.** »*

8. Votre coopération avec la mairie de Paris lors de l'opération de contrôle

Votre coopération avec la mairie de Paris lors de l'opération de contrôle est considérée comme un premier pas vers un jugement souple. L'assistance d'un avocat dans le cadre de cette opération de contrôle peut s'avérer utile.

Par cette stratégie de coopération **dès le stade de l'opération de contrôle de la ville**, mon cabinet a pu, dans l'affaire déjà cité de décembre 2018, réduire l'amende à 4.700 euros au lieu de 50.000,00 euros. Le juge a pris en compte dans sa décision la totale coopération du client : *« eu égard des éléments développés précédemment, à savoir : L'entière coopération de Mme X. et la transparence sur le nombre de nuitées et les gains retirés, qui ont ainsi simplifié les investigations de la ville de Paris, [...] Mme X. sera condamnée, en conséquence, à une amende civile de 4.700 euros. »*

En outre, cette ordonnance n'est pas sans précédent. Ainsi, à titre illustratif, en juin 2018, la Cour d'appel de Paris a retenu dans sa décision que : *« enfin, M. X, qui a laissé le libre accès de son bien à l'enquêtrice de la Ville de Paris à laquelle il a fourni l'ensemble des documents en sa possession, étant observé qu'il n'a plus accès à l'historique de son compte Airbnb du fait de sa clôture, **a fait preuve d'une attitude coopérative** au cours de la procédure qui atteste de sa bonne foi. »*

Par conséquent votre parfaite coopération, même en cas d'infraction, est un moyen voire une circonstance atténuante !

9. L'enrichissement réel : assurer un lien entre les revenus annuels et l'amende

Le Tribunal de Grande Instance de Paris, ne manquera pas à chaque fois de tenir compte lors son ordonnance des éléments développés dans le dossier. L'un des éléments cruciaux influant sur sa position, est l'enrichissement réel et les revenus retirés de l'activité. En effet, le Tribunal a à plusieurs reprises, considéré que : *« eu égard aux éléments développés précédemment : aux revenus retirés de cette activité. Mme A sera condamné, en conséquence, à une amende civile de 2.000 euros. » (TGI Paris, 14 mars 2018).*

Cependant, la Cour d'appel de Paris ne retient un tel motif que pour aggraver les condamnations. A cet égard, elle a rendu sa décision du 13 décembre 2018 au visa de l'enrichissement d'appoint, en considérant que : *« il a été constaté que l'infraction dure depuis octobre 2013 et la Ville de Paris estime le gain retiré des locations à 92.000 euros correspondant à un mensuel de 3.373.60 euros alors que le loyer mensuel de référence est de 1.226,40 euros et que le montant de la compensation nécessaire pour obtenir l'autorisation de changement d'usage du local d'habitation et pouvoir exercer une activité d'hébergement hôtelier est de 80.500 euros. »*

Dans l'ordonnance précitée de décembre 2018, il a ainsi été retenu par le Juge la démonstration reposant sur le calcul de **l'enrichissement réel** entre les revenus tirés de Airbnb et ceux qui auraient pu être perçu au titre d'un bail locatif.

Le rôle de l'avocat est alors de démontrer cet enrichissement réel afin de limiter le montant d'une éventuelle amende.

Assigné par la ville de Paris pour vos locations sur Airbnb : comment vous défendre ?

De très nombreux propriétaires louant leur logement sur Airbnb en résidence secondaire ou dépassant les 120 jours en résidence principale demeurent actuellement en infraction et s'exposent à être assignés à tout moment. L'amende civile peut aller jusqu'à 50.000 euros outre les nouvelles amendes au titre de l'obligation d'enregistrement auprès de la ville. Afin d'appréhender ces procédures, nous avons procédé, de façon inédite, à l'examen de plus de 60 décisions rendues entre le 1^{er} janvier 2017 et le 15 novembre 2018 par le Tribunal et la Cour d'appel de Paris.

Lorsqu'un propriétaire est assigné par la ville de Paris au titre de la violation de la réglementation sur les locations meublées touristiques, sa première interrogation est de savoir à quelle peine il s'expose, sachant que l'article L.631-7 offre au juge la faculté (et donc la liberté) de prononcer une condamnation allant jusqu'à 50.000 euros d'amende civile.

Aussi, afin d'apporter des éléments de réponse aux personnes susceptibles d'être assignées par la ville de Paris, nous avons procédé à l'examen de plus de 60 décisions récentes rendues entre le 1^{er} janvier 2017 et le 15 novembre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de Paris et la Cour d'appel de Paris.

Cette analyse jurisprudentielle doit permettre de mettre en lumière certains éléments fondamentaux pour la défense des propriétaires susceptibles d'être assignées par la ville de Paris, à savoir :

- L'analyse des critères retenus par le Juge pour calculer le montant de l'amende ;
- Les moyens à mettre en œuvre pour faire annuler les amendes ou tenter de les minorer ;
- Les circonstances aggravantes susceptibles de porter l'amende à 50.000 euros ;
- Le taux de confirmation des condamnations par la Cour d'appel de Paris et l'opportunité d'interjeter appel.

A titre liminaire, il convient de faire un rappel de la dichotomie entre résidence principale et secondaire (1). Par ailleurs, il sera également rappelé les obligations incombant aux propriétaires souhaitant louer leur logement en meublé touristique

(2). Enfin, et façon inédite, il sera procédé à l'examen de la jurisprudence la plus récente rendue en matière de location meublée (3).

1. Sur le rappel des modalités pour louer son logement en meublée touristique à Paris

La location de la résidence principale à des touristes par le biais d'une plateforme internet de type Airbnb est possible dans la limite de 120 jours par an. Cette location peut se faire sous réserve de dispositions contraignantes au regard de la copropriété.

1.1. Vous louez votre résidence principale sur une plate-forme de type Airbnb ? Qu'est-ce qu'une résidence principale ?

Aux termes de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, la résidence principale s'entend du logement qui est occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint soit par une personne à charge.

Ainsi, certaines périodes d'absence dues notamment à une « obligation professionnelle » sont considérées comme légitimes et de nature à assouplir la condition de durée d'occupation effective du logement entraînant la qualification de résidence principale.

En tenant compte de la définition ci-dessus, et sous réserve des dispositions applicables en matière de copropriété, un particulier peut louer sa résidence principale, dans la limite de 120 jours par an, à une clientèle de passage sans en changer l'affectation.

1.2 Vous louez votre résidence secondaire sur une plate-forme de type Airbnb ? Qu'est-ce qu'une résidence secondaire ?

Si on reprend la définition de la résidence principale, un logement occupé moins de 8 mois par an peut légitimement être considéré comme une résidence secondaire au regard de la loi. Par ailleurs, la ville de Paris est en mesure de tenter de justifier de la résidence principale ou secondaire du logement sur simple demande auprès des services de la direction régionale des finances publiques (DRFIP).

En ce sens, la ville de Paris a conclu une convention de partenariat avec le DRFIP en date du 28 avril 2016 en vue d'organiser les échanges de renseignements sur les

locations meublées touristiques. La réponse de la DRFIP est alors annexée à l'assignation.

En se tenant à cette définition en creux et par opposition à la résidence principale, un logement loué plus de 120 jours peut être légitimement considéré comme une résidence secondaire dans le cadre de la réglementation de location saisonnière. Dans ce cas, les propriétaires de logement souhaitant recourir à la location de courte durée doivent solliciter un changement de destination ou d'usage soumis à une autorisation préalable. Cette autorisation, à Paris notamment doit être assortie d'une compensation complexe et le plus souvent très coûteuse.

2. Sur les dernières obligations déclaratives imposées aux propriétaires

En application de la loi ELAN publiée le 24 novembre 2018, les loueurs de meublés touristiques ont l'obligation de déclarer ou de transmettre les décomptes de nuitées à la mairie sur simple demande de la commune. Par ailleurs, les propriétaires souhaitant mettre en location leur bien pour de courtes durées se trouvent dans l'obligation d'effectuer une déclaration administrative permettant de mieux contrôler cette activité concurrente des hôteliers.

Depuis le 1^{er} décembre 2017, tout loueur de meublé touristique doit être enregistré et son numéro d'enregistrement doit figurer sur l'annonce en ligne afin de vérifier que les propriétaires ne dépassent pas la limite légale de location de 120 jours par an.

En application de l'article 145 de la loi ELAN, le défaut de déclaration est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 12.500 euros. La nouvelle loi ELAN prévoit de limiter le nombre de nuitées sur Airbnb à 120 jours afin de garantir une occupation touristique du logement sur l'année.

En conclusion, les personnes proposant un logement à la location de courte durée, via les plates-formes collaboratives, ne peuvent le faire qu'en respectant les obligations annexes attachées à leur qualité de locataire ou de propriétaire.

Sur le volet fiscal

Le projet de la loi de lutte contre la fraude prévoit les conditions dans lesquelles les plateformes collaboratives doivent informer leurs clients des revenus qu'ils ont engrangés et de leurs obligations fiscales. Il détaille aussi l'obligation qu'auront les plateformes de transmettre au Fisc les revenus de leurs utilisateurs, à partir de 2020. La violation de ces obligations sera sanctionnée par des amendes dont le montant pourra s'élever jusqu'à 50.000 euros pour les sites n'informant pas leurs clients de

leurs obligations fiscales, ou équivalente à 5% des sommes non déclarées, quand ces montants n'ont pas été transmis.

3. Sur l'analyse de la jurisprudence récente rendue en matière de location meublée touristique

Nous avons pu examiner 60 décisions rendues entre janvier 2017 et novembre 2018 par le Tribunal de Grande instance de Paris et la Cour d'appel de Paris en matière de locations meublées touristiques.

3.1 Sur les critères retenus par le juge pour calculer le montant de l'amende civile

L'examen de nombreuses décisions rendues par le Tribunal de Grande Instance de Paris et la Cour d'appel de Paris, permet de dresser une liste non exhaustive de critères influant sur le montant de l'amende civile.

Ces critères sont les suivants :

- La destination du bien ;
- Le nombre de nuitée réalisée ;
- Le calendrier actif sur les plateformes ;
- Le prix de nuitée ;
- Les revenus perçus suite à la location saisonnière ;
- Le nombre de commentaires des locataires sur les plateformes ;
- La longueur de la période litigieuse ;
- Le nombre d'appartements appartenant au bailleur ;
- Le règlement de copropriété ;
- Les revenus d'appoint ;
- Le financement des études ;
- Les personnes à charge du preneur ;
- La maladie invalidante du bailleur.

Selon les critères précités, l'amende du propriétaire peut aller de 2.000 euros jusqu'à 50.000 euros par logement en infraction.

Ainsi, pour une illustration, le Tribunal de grande instance de Paris, par une décision récente d'octobre 2017, a pu condamner un propriétaire ayant loué son bien sur Airbnb à une amende minorée de 5.000 euros compte tenu des éléments suivants :

- Sa bonne foi ;
- La production d'un contrat de bail d'une durée de 12 mois ;
- La régularisation de sa situation.

Ainsi, chaque situation doit être appréciée au regard des éléments en présence communiqués par le propriétaire

3.2 Les moyens à mettre en œuvre pour faire annuler les amendes ou tenter de les minorer

L'analyse des jurisprudences rendues nous permet de relever certains moyens pour tenter de minorer les amendes :

- La bonne foi ;
- La coopération avec les agents de contrôles ;
- La cessation de l'infraction ;
- La régularisation de la situation : le retour à l'habitation, la vente du local, la conclusion d'un bail, la demande d'une autorisation ;
- La rapidité de la régularisation ;
- L'enregistrement du bien comme meublé touristique.

Pour une nouvelle illustration, par une ordonnance en octobre 2017, le Tribunal a condamné le propriétaire au paiement d'une amende de 2.000 euros, au titre de l'infraction pour l'impossibilité de déterminer l'ampleur de cette location en l'absence de tout commentaire sur le site Internet.

Par une autre décision plus récente, rendue en mars 2018, le Tribunal a condamné le propriétaire au paiement d'une amende de 2.000 euros tout en retenant que : *« tenant compte de la coopération du contrevenant lors du contrôle, de la régularisation rapide de la situation locative et au regard de ce qu'elle n'a pas perçu les profits réalisés par la Société Appartement Paris, il est justifié de fixer le montant de l'amende civile à la somme de 2.000 euros. »*

3.3 Sur la possibilité de faire rejeter les demandes de condamnation de la ville de Paris par le Tribunal

Pour annuler une amende ou voir rejeter la ville de Paris, la jurisprudence retient le manque de preuve. Attention, les jugements déboutant la ville de Paris restent rares et isolés.

Pourtant, le Tribunal, par une décision de novembre 2018 a pu rejeter les demandes de la ville pour manque de preuve de l'infraction en considérant qu' « *une seule location ne saurait rapporter l'existence d'une location effectuée « de manière répétée ».*

De même, par une ordonnance en date de décembre 2017, le Tribunal a pu retenir la même solution faute pour la mairie d'avoir pu caractériser l'infraction. Par ailleurs, la cour d'appel de Paris a dans une décision datant de janvier 2018, rejeter la ville de Paris en estimant : « *que la mise en location du studio à l'été 2016 sur le site booking.com pour des courtes durées n'a pas été suivie d'une location de ce type et qu'aucune preuve n'est rapportée de 'la location de manière répétée du logement meublé pour de courtes durées à une clientèle de passage' au sens de la loi par Monsieur X Y ».*

Il ressort de ce qui précède qu'il appartient à la Mairie à chaque fois de prouver la résidence principale ou secondaire, la location illicite, les revenus perçus etc.

3.4. Les circonstances aggravantes susceptibles de porter l'amende à 50.000 euros

Par un examen de la jurisprudence récente, on peut relever des circonstances susceptibles de porter l'amende à 50.000 euros :

- La qualité professionnelle ou non du propriétaire ;
- L'usage de l'immeuble ;
- Les nuisances occasionnelles ;
- La désactivation de l'annonce après la visite du contrôle ;
- La poursuite des locations litigieuses ;
- La mauvaise foi ;
- La sous-location à l'insu du bailleur ;
- La sous-location d'un HLM ;
- L'usage des parties communes pour l'installation d'un boîtier destiné à recevoir les clés.

A cet égard, dans un arrêt récent de novembre 2018, la Cour d'appel a pu prononcer une amende du locataire de 50.000 euros, en tenant compte de la mauvaise foi du locataire qui exerçait une sous-location par le site Airbnb, que l'infraction a perduré pendant le cours même de la procédure d'appel, que de nombreuses nuisances occasionnées pour le voisinage ont été attestées.

3.5 Le taux de confirmation des condamnations par la Cour d'appel de Paris et l'opportunité d'interjeter appel

Par une étude approfondie des décisions rendues entre le 1^{er} janvier 2017 et le 15 novembre 2018, par la Cour d'appel de Paris, on constate que la quasi-totalité de ses arrêts sont confirmatifs. En effet, la Cour d'appel de Paris a une tendance à confirmer les jugements d'Instance voir à les aggraver :

- 80% des décisions confirment les ordonnances de première instance ;
- 20% des décisions infirment les ordonnances, dont 10% n'infirment les jugements du Tribunal que pour aggraver les amendes.

Pour une illustration, en janvier 2018, la Cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance sauf sur le montant de l'amende. La Cour estime que la somme de 5.000 euros fixée par le premier juge s'avère, à cet égard, insuffisante et il convient de porter le montant de l'amende civile à la somme de 15.000 euros.

En outre, dans un arrêt récent rendu en novembre 2018, la cour d'Appel a infirmé l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a condamné le locataire au paiement d'une amende de 15.000 euros et condamne ce dernier au paiement de la somme de 50.000 euros. En l'espèce, outre les nuisances pour le voisinage, l'infraction a perduré pendant le cours même de la procédure d'appel. Par ailleurs, on peut constater que les amendes sont de plus en plus élevées. En conséquence, et à la lecture de la jurisprudence, on peut s'interroger sur l'opportunité d'interjeter appel des décisions rendues par le Tribunal.

Assignation ville de Paris et locations Airbnb : ces décisions exonérant les propriétaires de toute condamnation.

Cette analyse jurisprudentielle a pour objet de mettre en lumière les différents motifs invoqués par la Cour d'appel pour débouter la ville de Paris de ses demandes.

Cette jurisprudence foisonnante sur les locations meublées touristiques laisse entrevoir deux catégories de décisions à savoir les décisions condamnant les propriétaires à payer une amende civile et celles qui déboutent la ville de Paris de ses demandes. Sur ce dernier point, la Cour d'appel de Paris a rendu durant la période de 2017 à 2019 plusieurs arrêts de rejet exonérant ainsi les propriétaires parisiens de toute condamnation.

1. Sur l'irrecevabilité de la demande de la ville de Paris visant à condamner les propriétaires

On peut observer que dans certains arrêts, la demande de la ville de Paris ayant pour objet de faire condamner les propriétaires à payer une amende peut être déclarée irrecevable. Pour une illustration, la Cour d'appel de Paris a dans une affaire en date du 3 octobre 2018¹⁴ rejeté la demande de la ville de Paris visant à condamner un propriétaire à l'amende maximum de 50.000 euros.

En effet, l'action de la ville de Paris reposait sur deux enquêtes diligentées par les contrôleurs assermentés de la ville de Paris sur des appartements appartenant à Monsieur Z A. Afin de confirmer la position du Tribunal, la Cour a estimé que la demande devrait être déclarée irrecevable dans la mesure où la ville de Paris a dirigé son action contre le propriétaire alors que celui-ci n'était ni l'occupant ni le loueur de l'appartement.

De surcroit, il est démontré que l'appartement est occupé par le fils du propriétaire à titre gratuit étant précisé que celui-ci a effectué des locations meublées touristiques au cours des années 2016 et 2017 tout en ayant déclaré son activité de location auprès de la ville de Paris. Dans ce contexte, l'infraction ne pouvait être établie de sorte que la ville de Paris a été déboutée de ses demandes.

¹⁴ Cour d'appel de Paris, Pôle 1 – chambre 3, 3 Octobre 2018, n° 18/01810.

2. Sur l'absence de démonstration de preuve pour caractériser l'infraction

Un autre motif retenu par les magistrats de la cour d'appel de Paris lors de leur appréciation est celle de la preuve de l'infraction. En effet, si la ville de Paris dispose du pouvoir du contrôle ainsi que de la possibilité d'assigner les propriétaires au paiement d'une amende, il convient de préciser que les magistrats pourront de leur côté rejeter les demandes de la ville de Paris.

Pour éviter une telle déconvenue, le constat d'infraction élaboré par les agents assermentés de la ville de Paris doit fournir les éléments de preuve de la location saisonnière, de l'usage du local, du nombre de nuitées effectuées dans l'appartement.

En cas d'absence ou d'insuffisances de preuves, la ville de Paris peut voir sa demande de condamnation rejetée. A cet effet, la Cour d'appel de Paris a, dans une affaire récente en date du 21 février 2019¹⁵, débouté la ville de Paris de ses demandes au motif que le constat d'infraction n'était pas daté ni signé par le contrôleur assermenté. En l'espèce, le propriétaire d'un appartement a donné à bail son bien à une entreprise pour y effectuer de la location meublée.

A l'issue d'un contrôle effectué par les agents assermentés suivi d'un constat d'infraction, la ville de Paris reproche au propriétaire ainsi que la société d'avoir donné cet appartement en location pour de courtes durées à une clientèle de passage en violation de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Dans ce litige, fort intéressant, les juges de la Cour d'appel retiendront que le défaut de signature ainsi que l'absence de date privent le constat d'infraction de toute force probante de sorte que l'infraction ne saurait être établie. A cela, les juges tiennent à préciser que la clause du contrat de bail entre le propriétaire et la société selon laquelle les locaux seront loués et équipés ne saurait suffire à faire la preuve d'un changement de destination en infraction avec la loi.

Cet arrêt est intéressant dans la mesure où il impose à la ville de Paris une certaine rigueur lors de l'établissement du constat d'infraction. Cela se justifie par le fait que les enjeux en la matière sont très importants puisque les amendes civiles peuvent aller jusqu'à 50.000 euros.

¹⁵ Cour d'appel de Paris, Pôle 1 – chambre 2, 21 février 2019, n° 18/17027.

Le rôle de l'avocat est ici essentiel pour s'assurer de la régularité du constat d'infraction fondant la demande de condamnation. Cette décision récente n'est pas inédite puisque la cour d'appel avait déjà prononcé le rejet des demandes de condamnation de la ville de Paris au regard des insuffisances de preuves

Pour une illustration, dans un arrêt en date du 24 octobre 2018¹⁶, la ville de Paris a été déboutée de son action. En l'espèce, pour prouver le changement d'usage illicite du propriétaire, la ville de Paris a produit une Déclaration Récapitulative modèle R du bien en date du 20 novembre 1970 lequel ne contenait aucune information sur l'usage du bien à l'époque.

Or, en l'espèce, la Cour d'appel a estimé que ces éléments ne permettaient pas d'établir que le local en cause appartenant actuellement au propriétaire était à usage d'habitation à l'époque.

De même, l'argument invoqué par la ville de Paris selon lequel l'usage d'habitation du bien résultait du règlement copropriété en date du 24 février 1955 a été contesté par la Cour d'appel.

En effet, les juges ont pris en compte le fait que l'usage des lieux a pu subir des modifications depuis la division de l'appartement intervenu à la date du règlement de copropriété jusqu'au jour de l'acquisition du propriétaire. Comme on le constate dans ces deux arrêts, la Cour d'appel se réfère à un manque ou à une insuffisance de preuves fournis par la ville de Paris pour la débouter de ses demandes.

3. Sur l'absence d'infraction du propriétaire

Le propriétaire peut échapper aux sanctions lorsque celui-ci parvient à prouver qu'il ne se trouve pas en infraction. Pour une illustration, dans un arrêt en date du 24 janvier 2018¹⁷, la Cour d'appel a débouté la ville de Paris de ses demandes d'autant plus que la culpabilité du propriétaire n'était pas établie.

En l'espèce, une enquête a été diligentée par la Direction du logement et de l'habitat de la Mairie de Paris au terme duquel la ville de Paris a pu se rendre compte que le bien a été proposé à la location sur des plateformes de locations touristiques cependant lors de la visite du contrôleur le logement était loué à une étudiante pour une durée de neuf de mois. Ils en déduisent que le bail n'est donc pas crédible.

¹⁶ Cour d'appel de Paris, Pôle 1 – chambre 3, 24 octobre 2018, n°18/05047.

¹⁷ Cour d'appel de Paris, Pôle 1 – chambre 3, 24 janvier 2018.

Or, les juges précisent que la locataire était présente et que son nom figurait sur la boîte aux lettres, et le certificat scolaire de l'intéressé est produit. La ville de Paris produit une capture d'écran du site Airbnb comportant le commentaire d'un touriste.

Or, le propriétaire parvient à justifier que l'hôtesse était locataire. En conséquence, les juges retiendront que la mise en location de l'appartement sur les plateformes n'a pas été suivie d'une location de ce type, de sorte que la décision condamnant le propriétaire au paiement de la somme de 25.000 euros devra être infirmée.

Cette décision est intéressante dans la mesure où les juges tiennent compte du caractère effectif de la location meublée touristique et ne se limite pas à une simple mise en location d'un appartement sur les plateformes de locations meublées touristiques.

Ces récentes décisions de la Cour d'appel de Paris ci-avant énumérées et dont la liste n'est pas exhaustive offrent des arguments solides aux propriétaires afin que ceux-ci puissent les utiliser à bon escient et organiser ainsi leur défense devant les juridictions.

.....

Assignation Ville de Paris et AIRBNB : premier bilan judiciaire du Cabinet DEMEUZOY

Depuis quelques années, la Ville de Paris a multiplié à grande échelle les poursuites judiciaires de propriétaires ayant loué leur résidence secondaire à Paris sur des sites de type airbnb devant le Tribunal.

Pour cela, elle a pu compter sur la présence d'une équipe d'une trentaine d'agents assermentés du bureau de la protection du logement et de l'habitation en charge de constituer des dossiers d'infraction sur lesquels reposent les assignations des propriétaires.

Les propriétaires s'exposent à une amende maximum de 50.000 euros à laquelle peuvent s'ajouter 10.000 euros supplémentaires si les propriétaires n'ont pas communiqué les documents sollicités par la Ville pendant le contrôle, outre 5000 euros en raison d'un défaut d'enregistrement. Enfin 1.500 euros au titre des frais d'avocats de la Ville peuvent s'ajouter à cela.

Si ce contentieux a été gelé en décembre 2018 suite à un recours d'un propriétaire devant la Cour de justice de l'union européenne, le dispositif a depuis lors été jugé conforme par la CJUE et la Cour de cassation.

Depuis et à ce jour, le Tribunal judiciaire de Paris a repris, à compter de juin 2021, l'instruction et juge depuis près de 500 affaires.

Depuis la reprise de ce contentieux en juin 2021, le Cabinet DEMEUZOY a représenté près de 150 propriétaires sur les 500 jugés et peut donc établir de façon cohérente les premiers enseignements de ce contentieux inédit dans l'histoire judiciaire du Tribunal de Paris.

Le Cabinet a obtenu dans près d'un dossier sur deux que la Ville soit intégralement déboutée de sa demande d'amende de 50.000 euros et pour le reste des dossiers obtenu des réductions significatives d'amendes.

- Les chiffres clefs du contentieux :

L'amende maximum délivrée s'élève à 45 000 euros.

L'amende minimum : le rejet de toutes les demandes de la Ville et sa condamnation à rembourser les frais d'avocat du propriétaire à hauteur de 1500 euros.

Nombre de propriétaires poursuivis : près de 500 selon les estimations connues

- **La Ville a-t-elle perdu des procès et pour quel(s) motif(s) ?**

La Ville de Paris a perdu et s'expose toujours à perdre un grand nombre de dossiers. Sur les chiffres du cabinet on peut estimer qu'environ un dossier sur trois a été perdu par la Ville.

La raison ? La Ville de Paris pour espérer solliciter une amende du tribunal doit en premier lieu convaincre ce dernier de l'usage d'habitation du local au 1^{er} janvier 1970

Mais la ville repose cette démonstration sur un formulaire H2 de 1970. Or, ce document qui a 50 ans ne comporte pas toujours les mentions sollicitées par le juge, à savoir le nom de l'occupant, le loyer versé au 1^{er} janvier 1970 et enfin la date d'entrée dans les lieux. L'absence de ces mentions rend automatiquement irrecevable l'assignation de la Ville de Paris. De même, des mentions raturées, ou une identification de lots illisible exposent la Ville à être déboutée de ses demandes et ce, sans même qu'il n'y ait besoin pour le tribunal d'examiner l'infraction présumée.

De même, la Ville de Paris n'arrive pas toujours à convaincre le Tribunal du caractère irrégulier des locations. A cet effet, on a pu observer des jugements où le Tribunal était convaincu que le local était loué conformément aux droits du propriétaire dans sa résidence principale par exemple. Un autre motif de défaut de la bille peut se trouver lorsque le propriétaire ignorait que son locataire pratiquait des locations de courte durée mais encore que la Ville ne pouvait démontrer que les locations litigieuses étaient bien localisées dans l'appartement du propriétaire.

Enfin, il est arrivé que la Ville ne puisse convaincre le tribunal faute de produire un H2 aux débats ou produisant un permis de construire illisible ou incomplet pour déterminer spécifiquement l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970.

Pour quels motifs le Tribunal prononce des amendes et quels sont les montants des amendes prononcées en règle générale ?

Lorsque la Ville démontre l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 et que le local constitue la résidence secondaire et que le propriétaire était informé ou à l'origine de ces locations, l'amende est inévitable.

Mais le rôle de l'avocat est alors de tenter de minimiser cette amende à de justes proportions.

Pour cela un grand nombre d'éléments peuvent être mis en avant pour la défense du propriétaires et ces circonstances atténuantes sont intégrées par le juge afin de réduire l'amende.

Ces circonstances dont la liste n'est pas exhaustive sont les suivantes :

- Coopération avec la ville pendant le contrôle préalable à l'assignation
- Cessation de l'infraction présumée avant l'assignation
- Faible enrichissement du propriétaire en courtes durées par rapport à une location longue durée « légale »
- Faibles revenus ou difficultés personnelles et médicales
- Méprise légitime de la réglementation
- Remise en location longue durée du bien à un loyer modéré

TOP 10 DES MOTIFS DE VICTOIRE OBTENUES PAR LE CABINET DEMEUZOY CONTRE LA VILLE DE PARIS

1. Vous établirez que la fiche H2 n'est ni datée ni signée

A ce titre, dans une affaire en date de février 2022, le Tribunal a jugé que la fiche H2 qui ne comporte ni de date ni de signature et indique le nom d'un occupant sans mentionner de loyer au 1er janvier 1970 ne saurait prouver l'usage d'habitation du local. De plus, la Ville de Paris, comme elle le fait dans la majorité des affaires, soutient sa démonstration de l'usage d'habitation du local par la production de documents tels que le relevé de copropriété, ou encore le règlement de copropriété. Le Tribunal judiciaire juge habituellement que ces documents ne suffisent pas à démontrer qu'au 1er janvier 1970 ce local était utilisé à usage d'habitation dès lors qu'ils ne contiennent pas d'éléments prouvant l'usage d'habitation à cette date.

2. Vous démontrerez que la date de la fiche H2 est illisible

Pour prouver l'usage d'habitation, la Ville de Paris doit produire une fiche H2 irréprochable. Dans une affaire jugée en septembre 2021, la Ville de Paris a été déboutée de sa demande en condamnation car, le Cabinet DEMEUZOY a su mettre en avant l'irrégularité de la fiche H2, contenant une date illisible.

De plus, les documents complémentaires produits par la Ville de Paris tels que le relevé de propriété, la fiche de l'atelier fiscal issue du Cadastre 2020, les renseignements issus du service de publicité foncière, le règlement de copropriété de 1962 et les calepins qui sont illisibles, n'apportent aucun élément permettant d'établir l'usage d'habitation au 1er janvier 1970.

3. Vous prouverez que la date de la fiche H2 est postérieure au 1er janvier 1970

Dans une affaire de février 2022, la Ville de Paris a produit deux fiches H2. Cependant, elles n'ont pas suffi à convaincre le Tribunal de Paris de l'usage d'habitation du local au 1er janvier 1970. La première établie en 2002, n'apporte aucun élément ni sur l'usage d'habitation au 1er janvier 1970, ni sur les constructions postérieures au 1er janvier 1970 que l'immeuble a subi. Quant à la deuxième fiche H2 produite, elle a été établie en octobre 1970 et seul le verso a été transmis, empêchant toute identification du local en cause.

Pour renforcer la fiche H2, la Ville de Paris a produit la fiche modèle R, qui a pour objet de décrire l'immeuble à la date de souscription. Elle a été jugée insuffisante à établir l'usage d'habitation au 1er janvier 1970 car elle n'apporte aucun élément dans ce sens.

La Ville de Paris a donc été déboutée de sa demande en condamnation car elle n'a pas pu prouver l'usage d'habitation au 1er janvier 1970.

4. Vous soulignerez l'impossibilité de la fiche H2 d'identifier le local litigieux

La fiche H2 qui constitue la pièce maîtresse de la démonstration de la Ville de Paris, doit pouvoir clairement identifier le local litigieux, afin de démontrer l'usage d'habitation au 1er janvier 1970. La Ville de Paris a été déboutée devant le Tribunal judiciaire de Paris, dans une décision en date de décembre 2021 car, la fiche H2 ne permettait pas d'identifier le local litigieux. Le défendeur a ainsi pu éviter l'amende de 50.000 euros, grâce à l'expertise du Cabinet DEMEUZOY, qui a mis en avant cette insuffisance de la fiche H2.

5. Vous porterez attention à l'irrégularité de la fiche R et des calepins éventuels

Dans une décision rendue en février 2022, une fiche H2 a été produite par la Ville de Paris mais elle n'était ni datée ni signée. Au soutien de la fiche H2, elle produisit une fiche de révision foncière, modèle R ainsi que des calepins. Toutefois, la fiche R et les calepins ne mentionnaient pas l'identité d'un occupant dans les lieux au 1er janvier 1970. De telle sorte que la Ville de Paris ne parvenait pas à prouver l'usage d'habitation au 1er janvier 1970.

6. Vous ne serez pas responsable des sous locations saisonnières de votre locataire

Dans une affaire rendue en mars 2022, la Ville de Paris a été déboutée de sa demande en ce qu'elle ne prouve pas que le propriétaire était informé des sous locations litigieuses faites par son locataire.

En effet, le cabinet DEMEUZOY a su démontrer à suffisance que le propriétaire n'avait pas connaissance des sous locations.

7. Vous justifierez la location au-delà de 120 jours d'un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale par des raisons professionnelles

Pour espérer solliciter une amende de 10.000 euros du tribunal, la Ville de Paris doit démontrer qu'aucune justification professionnelle, raison de santé ou qu'aucun cas de force majeure ne justifie la location d'un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile.

Un jugement rendu en novembre 2021 obtenu par le cabinet a ainsi pu préciser que la location de la résidence principale par le défendeur durant plus de cent vingt jours durant l'année 2019 était justifiée par une obligation professionnelle, son métier

l'éloignant de sa résidence principale et lui imposant au moins autant de jours de déplacement professionnels que de nuitées louées.

8. Vous justifierez la location au-delà de 120 jours d'un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale par des raisons de santé

De même, on a pu observer un jugement de janvier 2022 où la Ville de Paris n'a pas convaincu le Tribunal faute de démontrer que le défendeur avait excédé les absences justifiées pour des raisons de santé de plus de 120 jours. En effet, selon le Tribunal, l'état de santé du compagnon du défendeur auquel elle avait prodigué une assistance dans des conditions l'éloignant de son domicile, justifiait le dépassement du plafond de cent vingt jours sur cette période.

Le cabinet DEMEUZOY est le seul en France à avoir obtenu deux jugements admettant le dépassement de 120 jours de location de la résidence principale au titre de l'exception légale.

9. Vous démontrerez que le local constitue votre résidence principale

Dans une affaire très récente encore, en date de mai 2019, la Ville de Paris échoue à démontrer que le local constitue la résidence secondaire du défendeur et est par conséquent déboutée dans ses demandes en condamnation.

En effet, la Ville de Paris a tout intérêt à démontrer que l'appartement constitue la résidence secondaire du défendeur ; cette dernière étant systématiquement soumise à l'autorisation de la mairie de Paris pour exercer des locations courtes durées.

Pour rappel, lorsque l'appartement constitue la résidence principale, l'obtention d'une autorisation de la mairie de Paris n'est plus requise si le nombre des nuitées est en deçà de 120 jours par an. Au défendeur de ramener alors cette preuve que son habitation consiste en sa résidence principale.

Or, si pour prouver que l'appartement constitue la résidence principale, il faut rapporter la preuve d'une occupation effective pendant huit mois au moins par an dans ledit appartement, dans cette affaire, le Tribunal judiciaire de Paris a retenu la qualification de résidence principale du local alors même que le défendeur n'y habitait pas huit mois par an.

Mais alors pourquoi cette décision des juges ?

Si le défendeur démontre que l'appartement en cause constitue bien sa résidence principale, il ajoute qu'il n'y habite pas huit mois par an pour des raisons professionnelles.

Ainsi, l'exercice d'une activité professionnelle justifierait que le défendeur n'y vive pas huit mois par an tout en maintenant la qualification de résidence principale.

10. Vous prouvez des circonstances atténuantes pour diminuer le montant de l'amende

Dans des affaires dans lesquelles la durée de la location litigieuse a pu être considérée comme conséquente par le Tribunal judiciaire de Paris, l'expertise du cabinet DEMEUZOY a permis de réduire l'amende à seulement 7.000 euros au lieu de 50.000 euros, soit une réduction de 86% du montant de l'amende encourue.

Dans des affaires en date de janvier 2022, pour déterminer le montant de l'amende, le Tribunal judiciaire a pris en considération les difficultés financières du défendeur et sa coopération avec la Ville de Paris.

Aussi, dans deux autres affaires en date de février 2022, le Tribunal a été sensible à la coopération totale du défendeur avec la Ville de Paris. Ainsi, dans les deux jugements, le Tribunal judiciaire de Paris a déclaré : « En considération (...) des difficultés financières de la partie défenderesse et de sa coopération avec la Ville de Paris, il convient de fixer l'amende à 7.000 euros ».

Location meublées touristiques : panorama d'une jurisprudence en pleine expansion

Par Xavier DEMEUZOY
Avocat au Barreau de Paris

Pour le BPAT : MPAT 2023.2024 n°16230 s. [16288]
Pour le BPIM : MGI 2023 n°66350 s. [66380]

Depuis 2021, le contentieux a explosé en matière de locations meublées saisonnières notamment à Paris. L'ambition de ce panorama est de présenter de façon non exhaustive l'ensemble des décisions récentes rendues par les juridictions parisiennes.

00. Près de 600 affaires ont été jugées depuis septembre 2021, l'occasion de dresser un premier bilan judiciaire sur le contentieux du dépassement de 120 jours autorisé en courtes durées en résidence principale ainsi que celui du changement d'usage pour les locations de courtes durées effectuées en résidence secondaire.

I – Locations meublée de courtes durées d'une résidence principale

00. La location saisonnière des résidences principales est autorisée par l'article L 324-1-1 du Code de tourisme, dans sa version issue de la loi Élan 2018-1021 du 23 novembre 2018.

A – Déclaration d'enregistrement préalable

00. Le Code du tourisme impose une déclaration préalable du logement faisant l'objet d'une location meublée de tourisme auprès du maire dès lors que le bien est situé dans une commune où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation (C. tourisme art. L 324-1-1, III ; CCH art. L 631-7).

Cette **obligation déclarative** est prévue à peine d'une **amende** de 5 000 € (C. tourisme art. L 324-1-1, V). Il s'agit d'un montant maximal. Le tribunal judiciaire de Paris a pu, dans certaines décisions, **réduire le montant** de cette amende, par exemple à 500 € (TJ Paris 19-10-2021 n° 21/56167), à 800 € (TJ Paris 14-9-2022 n° 22/53530) ou encore à 200 € (TJ Paris 15-10-2021 n° 19/55280).

B – Seuil légal de 120 jours

00. Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (C. tourisme art. L 324-1-1, IV). Le **dépassement** de ce **seuil** est sanctionné par une **amende** d'un montant maximal de 10.000 euros par année civile de dépassement (C. tourisme art. L 324-1-1, V-al. 2).

Trois critères alternatifs permettent donc un **déplafonnement** qui pourra être admis par le juge. Attention, ces exceptions légales de déplafonnement seront examinées au cas par cas par le tribunal et rarement admises par les juges du référé.

Si aucune de ces causes exonératoires n'est démontrée, le loueur ne pourra que justifier de sa situation personnelle, financière et de sa bonne foi pour solliciter un tempérament du quantum de l'amende. Parmi les critères permettant de limiter le montant de l'amende en cas d'infraction, le juge s'assure de l'arrêt de l'infraction, sollicite le justificatif des revenus pendant l'infraction et au jour de l'audience et tout autre élément concernant la situation sociale, familiale ou médicale du loueur (TJ Paris 12-4-2023 n°23/52264).

a. Obligation professionnelle

00. Le motif de dérogation légale des 120 jours reposant sur une obligation professionnelle est le plus invoqué par les propriétaires poursuivis dans le contentieux de location saisonnière de courte durée.

00. Cette exception légale est d'**interprétation stricte**. L'exception pour motif professionnel suppose que soit rapportée la **preuve** d'obligations professionnelles **justifiant l'absence du défendeur** durant au moins autant de jours que de nuitées louées lors de l'année civile concernée.

00. L'exception pour obligation professionnelle ne requiert toutefois pas la démonstration du **caractère exceptionnel** des absences professionnelles invoquées (TJ Paris 10-9-2021 n° 21/51221). Dans cette affaire, le propriétaire, steward de profession, s'était éloigné de sa résidence principale 137 jours pour déplacement professionnels. Or il avait déclaré 209 nuitées de location saisonnière de sa résidence principale. Si effectivement la concordance temporelle entre les déplacements professionnels et les périodes de location en meublé de tourisme est exigée, rien ne requiert toutefois la démonstration, contrairement à ce qu'alléguait la Ville de Paris dans ses écritures, du caractère exceptionnel des absences professionnelles invoquées.

00. L'exception légale pour raisons professionnelles donnant lieu à exemption d'amende a été **admise pour la première fois** par le tribunal de Paris le 9 novembre 2021 (TJ Paris 9-11-2021 n°21/54006).

Dans cette affaire, un propriétaire, dont la résidence principale est située à Paris, dépasse le seuil de 120 jours en raison d'un emploi situé en France mais en dehors de Paris. Le juge lui impose de prouver que son logement à Paris demeure sa résidence principale malgré une absence supérieure à 120 jours annuels. Divers justificatifs permettent de prouver la nécessité de cette absence ainsi que sa résidence aléatoire au sein de différents hôtels lors de ses déplacements. En effet, les obligations professionnelles de la propriétaire en tant que directrice des relations publiques d'un grand groupe l'ont tenue éloignée en 2019 de sa résidence principale. Elle déclare pour preuves : un dossier presse, un plan d'action relations presse et médias, des échanges de courriels présentant les événements dans la ville de déplacement, etc. Et elle justifie être hébergée dans les résidences hôtelières du groupe de façon aléatoire. Pour la première fois dans ce type de contentieux, le tribunal reconnaît le motif professionnel et déboute la ville de Paris de ses demandes de condamnations. La cour d'appel confirmera cette décision par un arrêt remarqué (CA Paris Pôle 1 Chambre 2, Pôle 29-9-2022 n°21/20664 : voir BPAT 6/22 inf. 276 /BPIM 6/22 inf. 451).

00. Par la suite, cette exception légale a été retenue en faveur d'un artiste (TJ Paris 24-5-2023 n° 22/58311). La spécificité du métier est prise en compte pour considérer que cette activité inclut du travail supplémentaire ne faisant généralement pas l'objet de déclaration ou rémunération, telles que les étapes préparatoires à la tenue d'un spectacle. Cette décision permet d'élargir les modes de preuve de l'obligation professionnelle et pourrait faire jurisprudence pour les professions impliquant des heures de travail non rémunérées ou déclarées.

b. Raison de santé

00. Le motif médical ne semble avoir été retenu qu'une seule fois par le tribunal judiciaire de Paris. Dans cette affaire, la propriétaire justifie le dépassement du nombre de jours de location par l'état de santé de son ex-compagnon l'obligeant à occuper moins de 8 mois par an sa résidence principale. La Ville de Paris affirme ce moyen inopérant exposant que l'exception tenant aux raisons de santé ne peut s'entendre que de **circonstances personnelles à la personne du loueur**. Mais le juge a estimé qu'une raison de santé justifie le dépassement du seuil légal pour une femme ayant prodigué assistance à son ex-compagnon, dont l'état de santé le rendait totalement dépendant, ce qui l'avait contrainte à s'éloigner de son domicile (TJ Paris 31-1-2022 n° 21/50521). La ville n'interjettera pas appel.

00. L'exception pour raisons de santé est complexe à caractériser : les aménagements relatifs au motif médical ne doivent pas être antérieurs à **l'année du dépassement**. Le propriétaire qui parvient à prouver que son état de santé justifie un éloignement de sa résidence principale est tout de même condamné si le logement occupé à la place l'est en fait depuis de nombreuses années, donc bien avant que l'état de santé ne soit prouvé (TJ Paris 12-1-2022 n° 21/54175).

c. Cas de force majeure

00. À notre connaissance, l'exception de déplaçonnement en raison d'un cas de force majeure n'a encore jamais été retenue. Elle est définie dans le cadre de ce contentieux comme une « situation dans laquelle le loueur ne peut physiquement occuper le bien donné en location en raison d'un événement irrésistible et imprévisible » (TJ Paris 29-10-2021 °21/50509). Dans cette affaire, suivre son mari en déplacement n'a pas été considéré comme un cas de force majeure.

d. Caractérisation du local loué

00. Depuis le 1^{er} janvier 2019, les plateformes qui collectent la taxe de séjour sont tenues de fournir aux communes différentes informations parmi lesquelles le nombre de nuitées effectuées pour chaque annonce. Il s'agira du point de départ d'un mouvement d'assignations systématiques des bailleurs dépassant les 120 jours de locations par année civile.

Encore faut-il que la location réponde aux conditions fixées par l'article L 324-1-1, I du Code de tourisme, notamment la location d'un **logement à l'usage exclusif du locataire**.

00. Les demandes de la Ville de Paris ont parfois été rejetées en raison de son incapacité à démontrer avec précision que des locations litigieuses portaient sur un appartement à l'usage exclusif du locataire en raison d'une **discordance entre la description du bien** telle que stipulée dans le bail consenti au locataire proposant un meublé de tourisme à la location et la teneur des annonces (TJ Paris 29-10-2021 n° 21/50506). Dans cette affaire, le locataire loueur en meublé expose n'avoir mis en location qu'une partie de sa résidence principale, l'annonce indiquant la location d'une à deux chambres chez l'habitant. Or la Ville de Paris apporte au débat des captures d'écran de site de location proposant un appartement avec deux chambres, une salle de bain et une cuisine. Une discordance existait bien entre la description du bien telle que stipulée dans le bail et la teneur des annonces.

00. À la lumière de ces décisions, la Ville de Paris interroge désormais de façon plus systématique les loueurs via un **courrier préalable de contrôle** afin de s'assurer du motif de déplaçonnement avant toute poursuite judiciaire éventuelle.

e. Caractérisation de la location effectuée

00. Le dépassement du seuil des 120 jours ne peut être reproché à un loueur que si ces 120 jours ont effectivement été loués au titre de location saisonnière de courte durée.

La Ville de Paris a ainsi été condamnée à verser des **dommages-intérêts à un propriétaire**, qu'elle avait assigné en justice pour avoir dépassé le seuil, en raison de la mise à disposition gratuite de son appartement au profit d'une infirmière dans le cadre du mouvement « Appart'Solidaire » organisé lors de la crise du Covid (TJ Paris 21-4-2023 n° 22/58949). Les juges ont considéré que la Ville de Paris, qui avait maintenu sa procédure alors qu'elle avait eu connaissance de la mise à disposition gracieuse du logement dans le cadre du dispositif gouvernemental, avait commis une négligence fautive dont le propriétaire était fondé à demander réparation.

f. Transmission du relevé des locations annuelles

00. Pour contrôler le respect du seuil de 120 jours par an, la commune peut exiger du loueur offrant sa résidence principale à la location saisonnière de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué (C. tourisme art. L 324-1-1, IV-al. 2). À défaut de transmission de cette information, une amende de 10 000 € est encourue (C. tourisme art. L 324-1-1, V-al. 2).

Mais pour que l'amende soit encourue encore faut-il que le meublé soit considérée comme la **résidence principale** du loueur (TJ Paris 22-10-2021 n° 21/52881 ; TJ Paris 17-4-2023 n° 22/57239).

00. Cette solution vient récemment d'être consacrée par la Cour de cassation (Cass. 3^e civ. 7-9-2023 n°22-18.101 FS-B : BPIM 5/23 inf. 339). Dans cette affaire, la Ville de Paris ne prouvait pas que le bien loué constituait la résidence principale du bailleur ce qui rendait la demande de la commune inefficace. La Haute Juridiction rappelle que l'amende civile de l'article L 324-1-1 du Code du tourisme est une sanction ayant le caractère d'une punition (Cass. 3^e civ. QPC 26-1-2022 n° 21-

40.026 FS-B : BPIM 2/22 inf. 166), son champ d'application est, en vertu du principe de légalité des délits et des peines, d'interprétation stricte.

II. Locations meublée de courtes durées d'une résidence secondaire

00. Les articles L 631-7 et L 651-2 du Code de la construction et de l'habitation encadrent la location saisonnière pour les résidences secondaires situées principalement dans les grandes agglomérations. Afin de préserver le parc de logements, un mécanisme d'**autorisation** et éventuellement de **compensation** est prévu, imposant, en cas de changement d'usage d'un bien affecté à l'habitation, la création de nouveaux espaces d'habitation pour la surface soustraite au marché des logements.

00. Ces dispositions s'appliquent dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (CCH art. L 631-7, al. 1). Elles peuvent être rendues applicables à d'autres communes sur décision de l'autorité compétente (CCH art. L 631-9).

En outre, elles ne s'appliquent qu'aux biens à usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970. Pour les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination après le 1^{er} janvier 1970, ils sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

A. Preuve de l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970

00. La preuve de l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 peut être rapportée par tout moyen (CCH art. L 631-7). La charge de la preuve pèse sur la commune

Dans la pratique des tribunaux, une **hiérarchie des preuves** s'est imposée avec, à sa tête, la fiche foncière H2 : un document cadastral de recensement des immeubles et de détermination de la valeur locative cadastrale, en principe établi au cours de l'année 1970, lors de la dernière révision foncière nationale.

La jurisprudence contrôle de manière très stricte la qualité des fiches H2 produites, et impose que la preuve de l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 soit **incontestablement établie** par l'autorité de poursuite.

a. Date de la fiche H2

00. L'**absence de fiche H2** au constat d'infraction constitue un motif de rejet des demandes de la ville pour absence de preuve du changement d'usage au 1^{er} janvier 1970 (TJ Paris 17-1-2022 n° 19/57852 ; TJ Paris 11-10-2021 n° 19/57030).

00. Une **fiche H2 établie après le 1^{er} janvier 1970** ne prouve pas, à elle seule, de manière incontestable l'usage d'habitation d'un lot à cette date. Ainsi une fiche dressée en 1980 (Cass. 3^e civ. 28-11-2019 n° 18-24.157 FS-PBI : BPIM 1/20 inf. 14, 2^e espèce) ou de 1978 (Cass. 3^e civ. 28-5-2020 n° 18-26.366 FS-PBI : BPIM 4/20 inf. 243) ne suffit pas à établir un tel usage au 1^{er} janvier 1970.

De même, est inopérante toute **autre preuve** établie à une date **postérieure au 1^{er} janvier 1970**, tel l'achat d'un appartement en 1980 (Cass. 3^e civ. 28-5-2020 n° 18-26.366 FS-PBI : BPIM 4/20 inf. 243) ou la vente d'un appartement en 2017 (Cass. 3^e civ. 28-11-2019 n° 18-23.769 FS-PBI : BPIM 1/20 inf. 14, 1^e espèce)

00. **Toutefois**, une fiche H2 postérieure au 1^{er} janvier 1970 peut être retenue probante, si elle est corroborée par d'**autres documents attestant de l'usage** d'habitation du lot à cette date. Il en est ainsi d'une fiche H2 remplie en septembre 1970 et comportant une identification incontestable du lot et de la présence d'un locataire au 1^{er} janvier 1970 avec mention d'un loyer au 1^{er} janvier 1970 (CA Paris, Pôle 1 Chambre 2, 12-5-2021 n° 20-18.842).

b. Conditions de forme de la fiche H2

00. La valeur probante de la fiche H2 est remise en question en cas de **vices ou défauts** affectant sa forme. C'est le cas lorsque la fiche H2 est illisible, contient des erreurs ou de nombreuses ratures (CA Paris, Pôle 1 Chambre 8, 5-6-2020 n° 19/16420).

La valeur probante de l'usage d'habitation établi par une fiche H2 de 1970 reste à l'appréciation souveraine du Président du tribunal statuant en référé selon une procédure accélérée au fond.

c. Incertitudes concernant la fiche H2

00. Une fiche H2 incomplète, dépourvue d'éléments permettant d'identifier avec précision le bien visé, ne prouve pas l'usage d'habitation.

C'est le cas lorsque seul est indiqué l'étage et la superficie, mais qu'aucune autre précision n'est renseignée (IJ Paris 14-2-2022 n° 19/56097), ou encore lorsque la fiche H2 ne mentionne pas le numéro de lot ou de l'occupant, ou bien, lorsqu'elle n'est pas datée, ni signée.

Une récente décision de la Cour d'appel vient d'infirmer totalement un jugement condamnant un propriétaire à 50 000 € en première instance compte tenu de l'erreur d'étage du lot rapporté au constat d'infraction de la Ville de Paris avec l'étage mentionné dans la fiche H2 (CA Paris 21-9-2023, Pôle 1 Chambre 2, n° 23/01196).

d. Éléments d'habitabilité non renseignés

00. La cour d'appel de Paris a considéré que ne prouve pas l'usage d'habitation, une fiche H2 dépourvue de la mention de WC, de salle d'eau et d'eau courante contredisant ainsi l'usage d'habitation (CA Paris 12-5-2022, Pôle 1 Chambre 2, n° 21/17896).

B. Hypothèse d'un « propriétaire occupant » sur la fiche H2 de 1970

00. Dans plusieurs dossiers, la Ville de Paris avait avancé la possibilité d'admettre une **présomption d'usage habitation**, dès lors que la fiche H2 remplie au cours de l'année 1970 faisait mention d'un propriétaire occupant. Une jurisprudence constante de la Cour d'appel de Paris n'a pas admis une telle présomption (par exemple CA Paris 15-9-2022, Pôle 1 Chambre 2, n° 21/17900).

Par toute une série d'arrêtés rendus le 7 septembre 2023, la Cour de cassation a confirmé cette lecture stricte selon laquelle une fiche H2 remplie par un propriétaire occupant au cours de l'année 1970 ne valait pas démonstration de l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 (Cass. 3e civ. 7-9-2023 n° 22-18.101 FS-B : BPIM 5/23 inf. 339 ; Cass. 3e civ. 7-9-2023 n° 22-18.463 F-D ; Cass. 3e civ. 7-9-2023 n° 22-20.495 F-D ; Cass. 3e civ. 7-9-2023 n° 22-20.492 F-D ; Cass. 3e civ. 7-9-2023 n° 22-20.292 F-D ; Cass. 3e civ. 7-9-2023 n° 22-21.795 F-D ; Cass. 3e civ. 7-9-2023 n° 22-21-797 F-D ; Cass. 3e civ. 7-9-2023 n° 22-21.796 F-D).

00. Dans ces arrêts, la Cour de cassation rappelle que la ville reste libre de prouver cet usage d'habitation par tout autre moyen. Par exemple, ce peut être la production d'un calepin d'immeuble antérieur à 1970 suffisamment exploitable et démontrant alors la présence du propriétaire avant le 1^{er} janvier 1970 permettant ainsi de rapporter un usage d'habitation.

C. Preuve de toute autorisation d'urbanisme postérieure à 1970

00. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés (CCH art. L 631-7). La charge de cette preuve pèse sur la commune.

D. Panorama des amendes prononcées en cas d'infraction constatée

00. L'amende encourue au titre de l'infraction de changement d'usage est d'un montant maximal de 50 000 € (CCH art. L 651-2).

Aucune règle générale ne peut être établie sur la fixation du montant de l'amende qui reste à la **discrétion du juge** selon plusieurs facteurs qui peuvent être aggravants : durée de l'infraction, absence de coopération du propriétaire avec les services de la ville, multiplicité des lots loués en courtes durées, enrichissement présumé, etc. Par exemple, a été condamné à une amende de 45 000 € un propriétaire qui avait tardé à engager les démarches du changement d'usage malgré sa connaissance de l'illicéité de la situation depuis de nombreuses années et la durée conséquente de location du bien immobilier pendant 8 ans (TJ Paris 29-10-2021 RG n°19/59555).

00. En revanche, divers éléments comme des difficultés financières importantes, dues par exemple à de longues périodes de chômage, peuvent permettre de solliciter du tribunal une **réduction significative** de l'amende prononcée :

- les diligences du propriétaire pour le retour à un usage d'habitation et en vue de la régularisation de la situation, sa bonne foi, et sa situation personnelle et financière : amende de 1 500 € (TJ Paris 5-12-2022 n° 22/52365) ou de 1 000 € (CA Paris 24-1-2019, Pôle 1 Chambre 2, n° 18/16759) ;
- la cessation de l'infraction : amende de 3 000 € (TGI Paris 3-4-2018 n° 18/52175) ;
- une méprise du propriétaire sur la réglementation applicable et un retrait de l'offre de la plateforme de location amende de 15 000 € (CA Paris, Pôle 1 Chambre 2, 29-6-2017 n° 16/05106).

00. En **conclusion**, chaque affaire implique une réflexion juridique quant à la recevabilité probante de l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 qui reste à démontrer par la ville poursuivante à l'instance et les circonstances factuelles susceptibles de déterminer le montant de l'amende laissées à la discrétion du Président du tribunal en cas d'infraction démontrée.

Titre 5 : La réglementation des locations meublées touristiques et le droit de la copropriété

La compatibilité des locations meublées de courte durée aux clauses bourgeoises dans les règlements de copropriété

Il est pertinent de rappeler que l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que chaque propriétaire dispose de ses parties privatives (...) sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

Afin d'apprécier si un lot de copropriété peut faire l'objet de locations meublées touristiques, il convient de lire attentivement le règlement de copropriété et plus précisément la partie dédiée à la destination de l'immeuble et/ ou ses conditions de jouissance.

Il s'agit ici d'apprécier l'affectation et la destination des lots par le règlement de copropriété. Ce règlement de copropriété peut prévoir l'interdiction des locations de courte durée (dans les anciens règlements de copropriété, on parle souvent d'interdiction du « commerce des garnis ») ou de soumettre ces dernières à autorisation de l'ensemble des copropriétaires.

En toute hypothèse, il reviendra toujours au tribunal d'apprécier cette destination et les particularités propres à l'immeuble, ou encore à son emplacement.

Mais encore faut-il s'entendre sur la définition donnée à l'activité commerciale.

Tout d'abord, il convient de distinguer la clause d'habitation bourgeoise simple ou exclusive. En droit, la clause d'habitation bourgeoise désigne une clause d'un règlement de copropriété permettant au locataire d'utiliser les locaux privatifs pour l'habitation personnelle mais aussi pour l'exercice d'activités professionnelles libérales, à la différence de la clause d'habitation bourgeoise exclusive qui elle interdit purement et simplement toute activité professionnelle ou commerciale.

Le syndicat des copropriétaires allègue comme beaucoup de copropriétés en France, que le règlement comportait une clause bourgeoise, interdisant dès lors toute activité commerciale.

Or, pour demander l'interdiction de la courte durée, le syndicat des copropriétaires estimait que l'activité de type airbnb était une activité commerciale.

Cependant, le juge du tribunal de LISIEUX, par une série de 5 décisions identiques rendues le 2 février 2024 a débouté intégralement le syndicat des copropriétaires de ses demandes, validant le droit de poursuivre les locations de courtes durées.

Pour cela le juge a démontré le caractère civil et non commercial de cette activité de location au sein de l'immeuble. De plus, le Tribunal a débouté le syndicat de son argumentaire arguant de l'existence de nuisances faute d'en avoir rapporté la preuve juridique nécessaire en droit.

Les prémices d'une jurisprudence divergente portant sur le caractère civil de l'activité de courte durée

En 2017, la Cour d'appel de PAU guidée par le bon sens de la localisation de l'immeuble (Anglet) a eu l'occasion d'affirmer, dans un arrêt rendu le 13 décembre 2017, que la location meublée de courte durée « pourrait difficilement être prohibée dans une zone touristique comme ANGLET ou de nombreux logements bourgeois sont loués à la semaine pendant l'été » (13 décembre 2017 - RG n° 17/02992)

La Cour d'appel ajoutera ainsi que « Nonobstant les affirmations du syndic, la location saisonnière des appartements n'est pas interdite par le Règlement de copropriété ou par quelque délibération d'une assemblée générale de copropriétaires »

Récemment, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a reconnu dans un arrêt du 25 mars 2021, que « dès lors que le règlement de copropriété prévoit une clause d'habitation bourgeoise et activités libérales et commerciales, les locations saisonnières ne pouvaient être prohibées » (25 mars 2021 n°19/18856)

Attendu qu'en tout état de cause il est admis que la location d'immeuble est par nature une activité civile. Que si la location de meublé est considérée comme étant de nature commerciale, celle-ci ne présente, dans le cas de location d'appartements meublés, qu'un caractère accessoire insusceptible à lui seul de modifier la nature principalement immobilière de l'activité.

De surcroit, les différentes cours d'appel sont venues ajouter une autre condition afin que le caractère commercial soit caractérisé. En effet, il convient que la location de courte durée soit accompagnée de prestations para hôtelières ou de services hôteliers significatifs accompagnant l'activité de location en meublé touristique pour considérer qu'il s'agit d'une activité commerciale. Ainsi, il convient dès lors de prendre en compte les éventuels services fournis en plus de la prestation d'hébergement pour déterminer la nature civile ou commerciale de l'activité de locations touristiques

L'affirmation de la nature civile des locations de courte durée type Airbnb

La Cour de cassation, par un arrêt de la troisième chambre civile du 25 janvier 2024 (RG n° 22/21.455) est venue elle aussi donner une définition du caractère commerciale d'une activité de courte durée au sein d'une copropriété, à savoir lorsque cette dernière propose des services para hôtelier significatifs.

La troisième Chambre civile de la Cour de cassation en charge de la question du droit de la copropriété vient de rendre une décision qui bouscule le milieu de la copropriété.

La Cour de cassation est venue dégager des critères juridiques précis afin de retenir le caractère commercial d'une activité de courte durée et ainsi démontrer ou non la violation d'une clause bourgeoise. En d'autres termes, sauf pour une copropriété de démontrer des services para hôteliers significatifs (petits déjeuners et transfert aéroports systématiques par exemple), le caractère commercial n'a rien d'automatique et ce, en violation d'une clause bourgeoise.

Le Tribunal judiciaire de LISIEUX, par une série de 5 décisions du 2 février 2024, est venue reprendre cette démonstration de la cour de cassation considérant que "la qualification commerciale de l'activité locative résulte notamment du caractère habituel de son exercice et/ou de la fourniture de services accessoires rapprochant la prestation de celle qui serait fournie par un hôte professionnel.

Conclusion :

La jurisprudence tend à qualifier l'activité de location meublée touristique comme une activité civile donc non contraire à la clause d'habitation bourgeoise stipulée au règlement de copropriété. Les propriétaires disposent ainsi de précédents jurisprudentiels pour exercer des locations meublées touristiques de courte durée.

Victoire judiciaire historique du cabinet reconnaissant la validité de la location de courte durée en copropriété !

Le Cabinet d'avocat DEMEUZOY expert incontournable en locations meublées touristiques et en droit de la copropriété a eu à connaître d'un dossier visant à défendre pas moins de 5 copropriétaires assignés par l'une des plus grosses copropriétés de DEAUVILLE. [L] [SEP]

[L] [SEP] La copropriété entendait faire interdire l'activité de nos clients de pratiquer la courte durée de type airbnb au sein de l'immeuble. [L] [L] [SEP] [SEP]

Depuis 2020, et lorsque la situation juridique le permettait notre cabinet s'est toujours attaché à démontrer au syndicat, via des courriers d'avocat que cette activité était conforme au règlement de copropriété. [L] [SEP]

[L] [SEP] Le syndicat des copropriétaires arguait comme beaucoup de copropriétés en France que le règlement comportait une clause bourgeoise, interdisant dès lors toute activité commerciale.

Or, pour demander l'interdiction de la courte durée, le syndicat des copropriétaires estimait que l'activité de type airbnb était une activité commerciale. [L] [L] [SEP] [SEP] De très nombreux clients sollicitent quotidiennement ainsi notre cabinet après avoir été destinataire d'un mail ou courrier de leur syndic leur opposant cette prétendue interdiction.

Le juge de LISIEUX, par une série de 5 décisions identiques rendues le 2 février 2024 a débouté intégralement le syndicat des copropriétaires de ses demandes, validant le droit pour nos clients de poursuivre leurs locations de courtes durées. [L] [L] [L] [SEP] [SEP] Pour cela le juge a retenu l'argumentaire structuré de notre cabinet reposant sur des jurisprudences rendues sur la question et consistant notamment à démontrer le caractère civil et non commercial de cette activité de location au sein de l'immeuble.

De plus, le Tribunal a débouté le syndicat de son argumentaire arguant de l'existence de nuisances faute d'en avoir rapporté la preuve juridique nécessaire en droit.

En conséquence, le syndicat qui invoquait le caractère bourgeois du règlement de copropriété n'a donc pu faire se prévaloir de l'existence d'une activité commerciale de courte durée.

Cette décision est d'autant plus majeure que de façon concomitante, la Cour de cassation, par un arrêt de la troisième chambre civile du 25 janvier 2024 (RG n° 22/21.455) est venue elle aussi donner une définition du caractère commerciale d'une activité de courte durée au sein d'une copropriété, à savoir lorsque cette dernière propose des services para hôtelier significatifs. [SEP:SEP]

Cela signifie notamment que le simple fait de faire le ménage chaque jour dans l'appartement loué en courte durée ne constitue pas une activité para hôtelière.

Sources / Pour aller plus loin :

Changements d'usage des locaux d'usage d'habitation : Editions LEXIS NEXIS

Site internet de la mairie de Paris : <https://www.paris.fr/meubles-touristiques>

Dictionnaire permanent gestion immobilière

Hugues Périnet Marquet : « Les meublés touristiques dans les immeubles en copropriété – Evolutions jurisprudentielles récentes » – La semaine juridique notariale et immobilière – n°26 – 30 juin 2017.

Réglementation des locations meublées touristiques

Recueil d'analyses juridiques - Février 2018 / Mai 2024

Le marché des locations meublées touristiques de type Airbnb a bouleversé l'économie et s'inscrit au cœur de l'actualité à quelques semaines des jeux olympiques.

Particulièrement complexe et mouvante, cette réglementation connaît un contentieux important suite aux poursuites de la Ville de Paris (plus de 700 procédures depuis 2021) à l'encontre des propriétaires de locaux meublés touristiques.

Premier adversaire officiel de la Ville de Paris mais encore de communes comme Lyon et Lille, le **Cabinet DEMEUZOY** rédige régulièrement des articles sur cette matière, compilés dans le présent recueil.

On trouvera dans ce recueil des éléments de réflexion qui se posent dans la pratique, à savoir :

- La réglementation de la location meublée touristique dans les principales villes de France ainsi que le projet de loi LE MEUR en cours d'adoption au Parlement ;
- Les opérations de contrôle menées par la Ville de Paris ;
- La jurisprudence depuis 2018 à ce jour sur les procédures menées par la Ville de Paris ;
- La réglementation et la jurisprudence la plus récente rendue en 2024 en matière de courte durée en copropriété.



Xavier DEMEUZOY, avocat au Barreau de Paris, a fondé en 2017 le tout premier cabinet dédié à la réglementation de la location meublée touristique de type AIRBNB. A ce titre, il a assisté et conseillé plusieurs centaines de propriétaires poursuivis par les communes ou leur copropriété. Ses nombreux succès ont été relayés dans la presse nationale et juridique.

Récompensé par plusieurs prix, il est considéré comme l'un des meilleurs experts français dans ce domaine d'expertise et intervient régulièrement dans la presse générale et juridique pour commenter l'actualité de cette matière.

Cabinet DEMEUZOY AVOCATS

9 rue le Tasse, 75116 PARIS

xd@demeuzoy-avocat.com /

www.demeuzoy-avocat.com

01.55.74.70.70 / 06.22.61.88.90

