



Location AIRBNB: comment justifier le changement d'usage?

Jurisprudence publié le 11/03/2024, vu 925 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsqu'une personne utilise son appartement pour des locations saisonnières , tel que AIRBNB, la ville de PARIS peut considérer qu'il s'agit d'une violation de la réglementation du changement d'usage.

Location AIRBNB : comment justifier un changement d'usage ?

Lorsqu'une personne utilise son appartement pour des locations saisonnières , tel que AIRBNB, la ville de PARIS peut considérer qu'il s'agit d'une violation de la réglementation du changement d'usage.

Pour rapporter la preuve de l'usage d'habitation, il convient de se placer à la date du 1er janvier 1970 en tenant compte de la situation de fait à cette date.

Il a été jugé à plusieurs reprises que toute affectation postérieure à l'usage d'habitation est sans effet, dès lors qu'elle n'a pas été expressément autorisée par l'administration.

Il a été jugé à plusieurs reprises que « **Le fait de louer, à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé pour une durée inférieure à 1 an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 constitue un changement d'usage** »

Pour lutter contre les changement d'usage illicite , la ville de Paris a encadré l'exploitation des activités de location meublée de courte durée.

Il arrive fréquemment que la ville de PARIS assigne devant le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés, sur le fondement des articles L. 631-7 et L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation, le propriétaire d'un local à usage d'habitation et son locataire, afin de les voir condamnés au paiement d'une amende civile, pour en avoir changé l'usage en le louant de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

1/ La preuve de l'usage d'habitation doit s'apprécier à la date du 1er janvier 1970

Il incombe au demandeur de faire la preuve de l'affectation du bien concerné.

Cette présomption permet de faire application de la procédure de changement d'usage prévue à l'[article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation](#).

Selon L'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation, un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970, que cette affectation peut être établie par tout mode de preuve et que la preuve que le local a été affecté à un usage d'habitation postérieurement à cette date est inopérante ([Cass. 3e civ., 28 mai 2020, n° 18-26.366](#) ; [JurisData n° 2020-007291](#) ; [JCP N 2020, n° 24, act. 505](#)) ;

Ainsi ,un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve.

En outre, les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Cependant, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Une commune ne peut se prévaloir d'un changement d' usage illicite contre un propriétaire qui loue un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage, **s'il n'est pas établi que le local était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, peu important la preuve postérieure de cet usage .**

La Cour de Cassation a jugé qu'une déclaration, souscrite par les redevables de la contribution foncière et établie sur des formules spéciales fournies par l'Administration postérieurement au 1er janvier 1970, ne permet pas d'en établir l'usage à cette date, ni de le faire présumer ([Cass. 3e civ., 7 sept. 2023, n° 22-18.101](#))

La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir souverainement retenu que les pièces produites par la ville ne permettaient ni d'établir que le local litigieux était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, ni qu'il avait ultérieurement donné lieu à des travaux ayant pour effet de lui conférer, en droit, un usage d'habitation et d'en avoir exactement déduit que la ville ne pouvait se prévaloir d'un changement d'usage illicite au sens de l'[article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation](#). [Cass. 3e civ., 11 janv. 2024, n° 22-21.126, FS-B : JurisData n° 2024-000037.](#)

2/ la sanction du changement d'usage illicite

Il convient de rappeler que le changement d'usage illicite est sanctionné.

L'[article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation](#) encadre le changement d'usage des locaux d'habitation. Ledit encadrement est applicable aux 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.

En cas de violation dudit texte, l'article L. 651-2 du même code prévoit une amende civile dans les termes suivants : « *toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé. Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local (...)* » (1) .

En vertu du principe de légalité des délits et des peines, l'amende civile prévue par l'[article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation](#) pour violation de l'article L. 631-7 du même code ne peut être prononcée à l'encontre de l'intermédiaire entre le propriétaire du local et les locataires. : [Cass. 3e civ., 9 nov. 2022, n^{os} 21-20.464](#) et 21-20.814, B

« seules les personnes disposant d'un droit réel ou d'un droit personnel sur l'immeuble dont l'usage a été modifié sans autorisation sont susceptibles d'encourir les sanctions prévues par l'article L. 652-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

seules les personnes qui se livrent ou prêtent leur concours contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de tourisme soumis à [l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme](#) et aux [articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation](#) sans respecter les obligations prévues à [l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme](#) sont susceptibles d'encourir les sanctions prévues par ce dernier texte. »

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53