Image not found or type unknown

Mise en location de votre logement sur internet : les règles à respecter

publié le **29/02/2016**, vu **3775 fois**, Auteur : Maître Chloé DAUBIE

La mise en location par internet de votre maison ou appartement est strictement encadrée par la loi et la jurisprudence.

Ces dernières années, le développement de sites comme Airbnb a entraîné l'apparition d'un nouveau système d'hébergement touristique, en concurrence directe avec les hôtels traditionnels.

Si certains utilisent ces sites pour louer une chambre et arrondir leurs fins de mois, d'autres, *a priori* minoritaires, mettent en location des logements entiers, autrefois destinés au parc locatif traditionnel.

Le législateur a ainsi dû intervenir afin d'encadrer cette pratique.

Avant de mettre votre logement en location sur internet, il est donc important de vous demander si vous en avez le droit et quelles obligations vous devez respecter.

La réponse à cette question sera différente selon que vous soyez propriétaire ou locataire.

I-VOUS ETES PROPRIETAIRE DE VOTRE LOGEMENT

A A -L'obligation de demander une autorisation de changement d'usage

Afin d'éviter que les propriétaires ne cèdent trop facilement à la tentation de réserver leurs biens immobiliers à des locations touristiques, pratique certes rentable, mais qui a pour effet de priver le parc locatif classique de logements dans des zones engorgées, le législateur a consacré un régime d'autorisation préalable par la loi dite ALUR du 24 mars 2014, reprenant ainsi la jurisprudence dégagée par la Cour d'appel de Paris.

Le législateur a inséré dans l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation la disposition suivante :

« *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*. »

Or, ce changement d'usage est subordonné à l'obtention d'une autorisation préalable, délivrée par la mairie de la commune dans laquelle est situé l'immeuble.

Par conséquent, si vous décidez de réserver votre bien immobilier à des locations touristiques, vous devez au préalable obtenir une autorisation municipale, qui pourra être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

Chaque municipalité détermine les conditions dans lesquelles le changement d'usage sera accordé, et une compensation éventuellement demandée.

A titre d'exemple, le règlement approuvé le 27 juin 2011 par le Conseil municipal de Lyon prévoit notamment que le principe de la compensation s'applique, sous certaines conditions, pour les logements situés dans « l'hyper centre ».

L'article L631-7-1 A du Code de la construction réserve également la possibilité pour les villes de prévoir, par délibération du Conseil municipal, un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage, visant à permettre la mise en location de biens à des touristes par des personnes physiques.

Les sanctions en cas de location sans autorisation sont sévères : l'article L651-2 prévoit une amende de 25 000 euros, prononcée à la requête du ministère public par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé.

En outre, ce texte dispose que « *le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés* ». « *Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires* ».

B B-Les situations dans lesquelles le changement d'usage n'a pas à être sollicité

En premier lieu, vous n'avez en principe pas à solliciter un changement d'usage si votre bien est situé dans une commune comptant moins de 200 000 habitants, à l'exception de celles situées dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Attention toutefois, même si votre commune compte moins de 200 000 habitants, elle peut se soumettre à la procédure évoquée ci-dessus, selon les modalités de l'article L631-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est donc plus prudent de se renseigner préalablement auprès de la municipalité concernée.

En second lieu, l'article L631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation prévoit que le changement d'usage n'a pas à être demandé si le bien loué constitue la résidence principale du loueur au sens de la loi du du 6 juillet 1989.

Par conséquent, si vous vous contentez de louer une chambre, ou votre appartement durant vos vacances, vous n'êtes pas concerné par les démarches évoquées.

Le le but de la loi n'est en effet pas d'interdire à des particuliers d'arrondir leurs fins de mois, mais d'empêcher que des biens destinés à la location soient réservés aux touristes.

Attention, pour bénéficier de cette dérogation, vous devez vivre dans le bien loué au moins huit mois par an.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

II-VOUS ETES LOCATAIRE DE VOTRE LOGEMENT

A A-Le principe : le nécessaire accord du propriétaire

Par principe, la sous-location est interdite sans accord express du bailleur, tant sur le principe de la sous-location que sur le montant du loyer.

A ce titre, l'article 8 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par la loi du 24 mars 2014 dispose : « *Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.* »

La mise en location d'une chambre sur des sites du type Airbnb doit respecter cette disposition.

A défaut d'avoir recueilli l'accord express de votre bailleur, vous vous exposez à la résiliation de votre bail.

Cette sanction n'est heureusement pas automatique.

A ce titre, il convient de citer un jugement rendu le 13 février 2014 par le Tribunal d'Instance de Paris, dans lequel le locataire était assigné par son bailleur en raison, notamment, de la mise en location sur internet d'une chambre de son logement.

Le Tribunal, tout en constatant les manquements, a refusé de résilier le bail, se contentant d'une sorte d'avertissement solennel au locataire de respecter la loi de 1989.

Cette décision clémente ne doit pas être généralisée et il reste totalement déconseillé de prendre le risque de sous-louer son logement sans l'accord du propriétaire.

B- B- Les cas particuliers

1. Les logements meublés

Longtemps, les logements meublés ont été soustraits à l'application de la loi de 1989, de sorte qu'il était parfaitement possible de les sous-louer, à défaut d'une clause contraire insérée dans le contrat de bail.

La situation a changé depuis la loi ALUR : désormais le principe est le même que pour les logements non meublés, et l'accord express du propriétaire doit être trouvé, tant sur le principe que sur le montant du loyer.

Pour les contrats conclus avant le 27 mars 2014, la sous-location reste en théorie possible. En pratique toutefois, les contrats de bail contiennent la plupart du temps une clause interdisant la sous-location, ou la subordonnant à un accord express du propriétaire.

2. Les logements soumis à la loi du 1er septembre 1948

La loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 est d'application de plus en plus restreinte.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Plusieurs critères cumulatifs doivent en effet être réunis : cette loi s’applique aux logements situés dans une certaine zone définie par l’article 1 de la loi, construits avant 1948, et aux locataires entrés avant le 23 décembre 1986.

Sans revenir en détail sur le champ d’application de cette loi, il convient de constater que celui-ci est aujourd’hui résiduel.

Si votre logement fait partie de ces exceptions, sa sous-location est soumise à l’article 78 de la loi.

Si l’autorisation expresse du bailleur est requise pour une sous-location totale, elle ne l’est en revanche pas si vous ne décidez de ne sous-louer qu’une pièce de votre logement.

Vous devez toutefois, dans un délai d’un mois, « *notifier cette sous-location au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant le prix demandé au sous-locataire, sous peine de déchéance du droit au maintien dans les lieux* ».

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés