Image not found or type unknown

Les Meublés touristiques à la lumière du Décret RbnB

publié le **21/11/2017**, vu **6011 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

A la lumière du développement de la plateforme AirBnB il convient aux propriétaires bailleurs souhaitant louer leur bien en meublé touristique de se renseigner sur les exigences légales avant toute mise en location.

Le régime d'autorisation applicable à la location meublée touristique

Les locations sous la forme de sites Internet (Airbnb, Homeaway…) qui permettent de mettre en relation un propriétaire qui souhaite louer une partie de son logement pour une durée brève à un occupant temporaire entrent en principe dans la catégorie des locations meublées de tourisme.

Le propriétaire qui souhaite louer son bien sous cette forme doit respecter une procédure spécifique :

A) La location subordonnée à une déclaration en mairie

La location, qu'elle soit une location classée ou non, doit en principe être **déclarée** en mairie **(article L.324-1-1, I du Code du tourisme**). Toutefois**, la loi ALUR de 2014** a créé une exception pour les meublés constituant la résidence principale du loueur : aucune déclaration en mairie n'est nécessaire lorsque le loueur occupe au moins 8 mois par an le logement (article 2 de la loi du 06.07.1989).

B) Le changement d'affectation du local subordonné à une autorisation préalable

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage **constitue un changement d'usage** (**article L.631-7 alinéa 5 du Code la Construction et de l'Habitation).**

Ainsi ce changement d'affectation du local est soumis à **une autorisation préalable :**

- « *dans 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 ».*

Cette autorisation est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble (article L.631-7-1 du même Code). Cette autorisation peut être accordée, soit **à titre personnel :** L'autorisation est alors attachée à la personne, soit à titre réel si l'autorisation est donnée **sous condition de compensation.** Aucun changement ne peut être entrepris avant l'obtention de cette autorisation.

Le non respect de cette procédure est sanctionné par une **amende civile** pouvant aller jusqu'à 50.000 € (article L 651-2 du CCH) et par une **amende pénale** pouvant aller jusqu'à 80.000 € voire

une peine d'emprisonnement d'un an pour fausses déclarations ou déclarations frauduleuses en vue de dissimuler les locaux soumis à autorisation (article L 651-3duCCH).

C) Le changement de destination du lot dans un immeuble en copropriété

Si l'appartement est situé dans une copropriété, la destination du lot de copropriété est déterminée par **le règlement de copropriété**.

Ainsi, dans un premier temps, le propriétaire qui souhaite changer la destination de son lot doit s'assurer que le règlement de copropriété autorise ce changement et qu'il ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.

Si le règlement de copropriété n'est pas suffisamment clair ou que le copropriétaire n'est pas certain de pouvoir effectuer ce changement d'usage de son lot, il sera préférable

d'obtenir préalablement l'autorisation de l'assemblée générale.

Le copropriétaire n'est jamais à l'abri d'une action en justice de la part d'un autre copropriétaire ou du syndicat des copropriétaires pour irrespect du règlement de copropriété ou plus généralement pour troubles anormaux de voisinage.

II– Les locations touristiques et le développement des plateformes internet

1. **La loi pour une République numérique**

Avec le développement de la location par le bais de sites internet, la loi du 7 octobre 2016 « pour une République numérique » a instauré un système de **télédéclaration** c'est-à-dire une déclaration via le réseau informatique lorsque le propriétaire souhaite mettre en location saisonnière ou location de tourisme son logement par le biais d'une plateforme Internet (*Airbnb, Abritel, Homelidays, Sejourning*).

Cette télédéclaration s'impose que le logement loué constitue ou non la résidence principale du propriétaire **dans les communes soumises à la réglementation sur les changements d'usage** à savoir les *communes de plus de 200 000 habitants (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille, Rennes) et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne).*

Néanmoins, précisons qu'elle est obligatoire dans ces communes uniquement si **le conseil municipal en décide un**.

Il ne s'agit pas d'une obligation mais d'une simple possibilité accordée aux grandes villes, et le champ d'application géographique est assez limité puisqu'il ne vise que les communes de plus de 200 000 habitants. Cette télédéclaration vaut déclaration en mairie, telle qu'elle est exigée par l'article L.324-1-1, I du Code de tourisme.

B) Le décret Airbnb du 28 avril 2017

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le décret du 28 avril 2017 « décret Airbnb » est venu préciser les informations exigibles à la personne qui souhaite louer son logement à des fins touristiques. Depuis le 1e octobre 2017, les personnes proposant à la location un meublé de tourisme doivent obtenir un numéro d'enregistrement à faire obligatoirement figurer dans les annonces à partir du 01.12.2017 .

Ainsi la télédéclaration doit contenir l'identité et l'adresse du bailleur, l'adresse du local meublé et le nombre de pièces, indiquer si le local constitue ou non la résidence principale du bailleur.

A l'issue de cette télédéclaration, le propriétaire se voit **attribuer un numéro d'enregistrement** qu'il doit reporter dans toute offre de location. L'objectif de cet enregistrement est de pouvoir vérifier plus facilement le respect de la limite des 120 jours annuels de location des logements qui constituent la résidence principale du loueur. Au delà de ces 120 jours, le logement ne peut plus faire l'objet d'une offre de location par son intermédiaire jusqu'à la fin de l'année en cours.

Ce régime de déclaration a été mis en place afin de lutter contre le développement des locations via les plateformes numériques qui font de la concurrence déloyale aux hôteliers. Il reste maintenant à voir si les communes concernées se serviront de ce système d'enregistrement.

Avant toute mise en location d'un meublé à des fins touristiques, le propriétaire devra s'entourer de conseils afin de ne pas prendre de risques sur le plan juridique.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM,

Avocat à la Cour

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés