



Nouvelle législation et nouvelle jurisprudence en matière de locations "AIRBNB"

Actualité législative publié le 24/01/2021, vu 9773 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Point sur la jurisprudence issue de la Cour de Cassation concernant la preuve qu'un local loué comme meublé de tourisme était initialement à usage d'habitation.

Le nouveau Décret et la nouvelle jurisprudence sur les Meublés de tourisme

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 dans la catégorie des locations meublées touristiques ou meublés de tourisme.

Les meublés de tourisme sont définis à l'article D 324-1 du Code du tourisme comme « *des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile* ».

Rappelons que le propriétaire qui souhaite louer son bien sous cette forme doit respecter une procédure spécifique ().

La Mairie de Paris quant à elle effectue depuis le Décret du 30.10.2019 une véritable chasse aux locations AIRBNB et est parfois confrontée au problème de preuve que le local loué comme meublé de tourisme était initialement à usage d'habitation (II).

I Les obligations du bailleur

A) La location subordonnée à une déclaration en mairie

La location, doit en principe être **déclarée** en mairie (article L.324-1-1, I du Code du tourisme). Toutefois, **il s'agit d'une simple déclaration préalable en mairie lorsqu'il s'agit de la résidence principale du loueur** c'est-à-dire qu'il occupe au moins 8 mois par an le logement (article 2 de la loi du 06.07.1989).

S'il s'agit de la résidence principale du bailleur, la durée totale de la location ne peut excéder 120

jours (4 mois) par an.

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** selon la législation (article L.631-7 alinéa 5 du Code de la Construction et de l'Habitation).

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

- *les communes de plus de 200 000 habitants ;*
- *les communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;*
- les communes de plus de 50.000 habitants qualifiées de « zones tendues » ;

Cette autorisation est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est située l'immeuble (article L.631-7-1 du même Code).

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 une **amende pénale** pouvant aller jusqu'à 80.000 € voire une peine d'emprisonnement de 5 ans pour fausses déclarations ou déclarations frauduleuses en vue de dissimuler les locaux soumis à autorisation (L 651-3 du CCH).

C) La télédéclaration : l'enregistrement de l'activité sous forme de Numéro

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 01.10.2017, les personnes proposant à la location un meublé de tourisme doivent obtenir un numéro d'enregistrement à faire obligatoirement figurer dans les annonces.

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.

II La chasse aux bailleurs des locations AIRBNB

La nouveauté est le Décret du 30.10.2019 lequel permet à la Ville de Paris de demander aux plateformes internet les informations suivantes : adresse du local, n° d'enregistrement précisant si résidence principale ou secondaire, nombre de jours de locations du bien.

Ainsi la mairie de Paris profite de cette transmission d'informations pour poursuivre en justice les propriétaires de AIRBNB s'ils dépassent 120 jours notamment quand il s'agit de leur résidence principale.

Dans les procédures diligentées par la Mairie de Paris, celle-ci invoque la réglementation des changements d'usage (art L 631-7 et s du CCH) pour venir soutenir que les propriétaires de locaux à usage d'habitation louant leur bien en meublé touristique n'ont pas sollicité de changement d'usage d'habitation à commercial.

Or pour prouver ce manquement au changement d'usage, il faut auparavant démontrer que le local en question était bien un local d'habitation au 01.01.1970.

Il s'agit d'une obligation qui pèse sur la mairie de Paris de prouver que le local en question était bien à usage d'habitation à cette date.

La jurisprudence récente par plusieurs arrêts de la Cour de Cassation vient rappeler qu'à défaut de cette preuve, la Mairie sera déboutée de sa demande de condamnation des bailleurs de locaux AIRBNB.

Dans un arrêt en date du 28.11.2019 rendue par la 3e Chambre Civile de la Cour de Cassation, la plus haute juridiction a confirmé un arrêt d'Appel selon lequel « *la preuve d'un usage d'habitation à la date du 23.01.2017 était inopérante.* »

Un arrêt encore plus récent rendue par la même Chambre de la Cour de Cassation en date du 28.05.2020 a approuvé un arrêt d'Appel qui avait écarté la preuve du fait qu'un acte de vente de 1980 mentionnait un usage d'habitation.

La Cour s'est fondée sur le même raisonnement juridique considérant que : « *la preuve que le local a été affecté à un usage d'habitation postérieurement au 01.01.1970 est inopérante.* »

En conséquence la Cour de Cassation interprète strictement l'article L 631-7 alinéa 4 du CCH

Selon lequel « *les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 01.01.1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés* ».

Il ne faut donc pas face à cette nouvelle législation et nouvelle jurisprudence hésiter à prendre attache auprès d'un Conseil.

En outre, il faut savoir que depuis le 01.01.2021, le ministère d'avocat est désormais obligatoire devant les juridictions compétentes en la matière, aussi les propriétaires bailleurs poursuivis dans ce type de procédure devront être assistés ou représentés par un avocat spécialisé en la matière.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM,

Avocat à la Cour