

Location meublée de courte durée et les nouvelles contraintes

publié le 18/03/2018, vu 5824 fois, Auteur : [DERHY Avocat](#)

La location meublée de courte durée répond à une réglementation différente selon que le logement concerne la résidence principale ou secondaire du bailleur. Si louer sa résidence principale est peu contraignante pour le bailleur, il en va différemment en cas de résidence secondaire, laquelle respecte un certain nombre de conditions

Définition et régime de la location meublée de courte durée

Les locations meublées de courte durée, encore appelées locations touristiques ou saisonnières, concernent les locations faites au profit d'une clientèle de passage généralement pour des vacances ou des déplacements ponctuels. Le régime juridique applicable varie selon qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire.

La location meublée d'une résidence principale

L'[article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) définit la résidence principale comme le logement occupé au moins 8 mois par an -sauf pour des raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure- soit par le locataire ou la personne avec laquelle il vit, soit par une personne à charge.

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 sans que le bailleur ait à effectuer des démarches particulières.

Au-delà de ce seuil, le bailleur devra obtenir une autorisation de changement d'usage. Ainsi, si une personne souhaite proposer sa résidence principale à des touristes de passage, elle peut le faire directement en postant une annonce sur des sites internet type Airbnb ; la seule limite étant de ne pas la louer pour une durée excédant 120 jours.

A ce titre, depuis janvier 2018, la plateforme Airbnb a mis en place un outil automatique et ciblé limitant la durée annuelle maximale de location sur le site à 120 nuits par an pour les logements entiers situés dans les arrondissements centraux de Paris (75001, 75002, 75003 et 75004), à moins que l'hôte soit en droit de louer davantage.

La location meublée d'une résidence secondaire et la compensation

Est considérée comme une résidence secondaire la résidence occupée moins de 4 mois par an.

Celle-ci peut être proposée à la location touristique qu'après avoir fait l'objet d'un changement d'usage soumis à l'autorisation préalable de la mairie ([Art. L631-7 du Code de la construction et de l'habitation](#)). Une fois l'autorisation obtenue, elle ne va plus être considérée comme un

logement d'habitation mais comme un local commercial.

Cette autorisation est assortie d'une compensation qui impose au propriétaire du logement :

- soit de proposer en compensation des locaux à autre usage que l'habitation dont il est propriétaire et qu'il va transformer en logements ;
- soit d'acheter un titre de compensation (ou commercialité) auprès d'un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation (bureaux, commerces...) qu'il va transformer en logements. Les prix sont négociés entre l'acheteur et le vendeur et varient en fonction du lieu où se situe votre local.

La compensation n'est pas une taxe, elle n'est pas matérielle ; il s'agit du transfert de la commercialité d'un local à autre usage que l'habitation vers un local d'habitation, permettant à ce dernier d'obtenir un changement d'usage à caractère réel, c'est-à-dire définitif.

Ainsi, si une personne souhaite proposer sa résidence secondaire à la location touristique elle doit dans un premier temps obtenir une autorisation de changement d'usage avec compensation puis procéder au changement de destination du local d'habitation.

Les démarches préalables à la location meublée de courte durée d'un logement

Avant de mettre un bien en location de courte durée, plusieurs démarches préalables doivent être effectuées.

Vérifier au préalable que le règlement de copropriété n'interdit pas les locations de courte durée :

A titre liminaire, le propriétaire doit vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas les locations expresses de courte durée qui visent essentiellement les locations de meublés touristiques ou la pratique d'activités professionnelles qui inclut ces locations touristiques.

À défaut, cela pourra être considéré comme une atteinte à la destination de l'immeuble qui donnera le droit au syndicat des copropriétaires d'agir en justice contre le bailleur pour faire cesser cette atteinte ([Art. 15 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965](#)).

Le bailleur peut aussi être poursuivi individuellement par les autres copropriétaires pour trouble anormal du voisinage ([Cour d'appel de Paris 15 juin 2016 n° 15/18917](#)).

Obtenir l'accord du bailleur en cas de sous-location du logement :

Quant au locataire, il doit au préalable obtenir l'accord écrit du bailleur comme le prévoit l'[article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#). Si le locataire décide de sous louer son logement sans cet accord, le bailleur pourra solliciter à son encontre des dommages et intérêts et/ou la résiliation de son contrat de bail si la faute contractuelle commise est suffisamment grave.

S'enregistrer auprès de la Mairie :

Face au nombre important et en constante augmentation des locations de meublés touristiques par le biais des plateformes internet, la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 permet à toutes les communes et ce quelques soient leur taille, d'instituer une procédure de déclaration préalable,

avec un service d'enregistrement en ligne pour toutes les locations meublées de courte durée, y compris celles portant sur la résidence principale (article [L 324-1-1, II du Code du tourisme](#)).

Cette déclaration permet d'obtenir un numéro d'enregistrement qui doit figurer sur toutes les annonces de location du logement, y compris celles publiées en ligne.

A Paris, à compter du 1er décembre 2017, les personnes proposant à la location un meublé de tourisme doivent obligatoirement s'inscrire au préalable auprès du service en ligne mis en place par la Ville de Paris pour se voir délivrer ce numéro d'enregistrement ; lequel devra être reporté sur leur annonce. A Bordeaux, cette obligation d'enregistrement entrera en vigueur le 1er mars 2018.

Attention, si l'annonce ne comporte pas de numéro d'enregistrement, le site ou l'agent immobilier par lequel est passé l'annonceur devra retirer son annonce.

Par ailleurs, le site internet par le biais duquel l'annonce est passée doit également respecter des obligations légales. En effet, l'[article L324-2-1 du Code du tourisme](#) leur impose d'informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par le Code de la construction et de l'habitation et d'obtenir de lui, préalablement à la location du bien :

- une déclaration sur l'honneur qui atteste que ces obligations ont été respectées et qui indique également si le logement constitue ou non sa résidence principale, ainsi que
- le numéro de déclaration du logement dans l'hypothèse où le logement est sa résidence secondaire.

En résumé, 3 types de situation peuvent se présenter :

- **Vous souhaitez louer votre résidence principale, dans sa totalité ou partiellement, dans la limite de 120 jours par an :**

Vous devez déposer une déclaration de meublé de tourisme en ligne, pour une location sur Paris. Cette déclaration permet d'obtenir immédiatement un numéro d'enregistrement qui devra être publié sur vos annonces de location à partir du 1er décembre 2017 sur Paris.

- **Vous souhaitez louer en meublé de courte durée un logement qui ne constitue pas votre résidence principale :**

- Vous devez obtenir une autorisation de changement d'usage moyennant une compensation, en application des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de l'[article 3 du règlement municipal relatif au changement d'usage](#).

- Vous devez procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier en déposant en mairie une demande d'autorisation d'urbanisme.

- Vous enregistrez en ligne

- **Vous souhaitez louer en meublé de courte durée un local qui n'est pas à usage d'habitation, tel qu'un local commercial :**

- Vous devez procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier en déposant en mairie une demande d'autorisation d'urbanisme.
- Vous enregistrez en ligne

Sanction en cas de non-respect des règles applicables en matière de location meublée de courte durée

La chasse aux fraudeurs a été lancée à Paris et les sanctions sont à prendre très sérieusement.

En effet, au quotidien, 30 agents de la mairie de Paris traquent les "présomptions d'illégalité" sur les sites de location, comme Airbnb, HomeAway, Paris Attitude, Sejourning ou Wimdu, vérifient les signalements reçus et contrôlent sur le terrain. Le cœur de cible : les multi-proprétaires, des "professionnels déguisés en amateurs". Un Grec a ainsi été condamné début février 21018 à 111.000 euros d'amende pour la location de six logements.

Selon les chiffres de la mairie de Paris, 59 propriétaires de 76 logements ont été condamnés pour location illégale d'un meublé touristique, type Airbnb, en 2017, soit trois fois plus qu'en 2016 (18 propriétaires de 19 logements).

Au total, ces décisions judiciaires ont apporté 1.319.500 euros dans les caisses de la municipalité, contre seulement 200.000 en 2016. Et l'année 2018 repart sur les mêmes bases, avec 266 000 euros depuis le début de l'année 2018.

Sanction du bailleur

Sans immatriculation, le propriétaire risque une amende pouvant atteindre 450 euros.

Sans autorisation administrative de louer un logement qui n'est pas sa résidence principale, l'amende peut aller jusqu'à 50.000 euros avec une astreinte allant jusqu'à 1.000 euros par jour et par mètre carré jusqu'à régularisation c'est-à-dire retour à l'usage d'habitation du local transformé ([Art. L651-2 du code de la construction et de l'habitation](#)). Ces sommes sont intégralement versées à la commune dans laquelle le local irrégulièrement transformé est situé.

De même, des sanctions pénales sont possibles en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration, à savoir des peines d'emprisonnement d'un an et une amende de 80 000 euros. Cette amende peut être accompagnée d'une peine d'emprisonnement d'un an ([Art. L 651-3 du CCH](#)).

Ainsi, des propriétaires d'appartements proposés en location touristique sur des sites internet ont été condamnés au paiement d'amende de 10.000 euros ([CA Paris, 9 Mars 2017, n°15/14971](#)) et 15.000 euros ([CA Paris, 30 juin 2017 n°15/23009](#)).

Sanction du locataire vis-à-vis de son bailleur

Le locataire doit au préalable obtenir l'accord écrit du bailleur, faute de quoi le bailleur pourra solliciter à son encontre des dommages et intérêts et/ou la résiliation de son contrat de bail si la faute contractuelle commise est suffisamment grave.

Sanction de la plateforme à l'égard du propriétaire en cas de sous-location illicite

Le site internet par le biais duquel l'annonce est passée peut également être sanctionné s'il ne respecte pas ses obligations légales.

Ainsi, le site Airbnb a été récemment condamné par le tribunal d'instance de Paris ([TI Paris, 6 février 2018](#)) pour ne pas avoir suspendu le compte d'un locataire qui sous louait son appartement sans l'autorisation du bailleur.

Le tribunal a estimé que Airbnb avait engagé sa responsabilité civile en ne respectant pas deux obligations : l'information du loueur (avec déclaration sur l'honneur qu'il sous-loue avec l'accord du propriétaire) et une durée maximum de location (pas plus de 120 jours par an).

La plateforme a donc été condamnée à réparer le préjudice moral du bailleur du fait de l'occupation de son appartement par des personnes autres que le locataire et des démarches pour faire cesser ce trouble ainsi que les plaintes des voisins. Elle a aussi été condamnée à payer au bailleur une indemnité couvrant les frais d'huissier ainsi qu'une somme correspondante à celle qu'elle a perçu. Le tribunal s'est fondé sur les articles 546 et 547 du Code civil qui réservent au seul propriétaire la possibilité de tirer profit des utilités de son bien et notamment d'en récolter les fruits civils.

Je reste à votre disposition pour toute action ou information [en cliquant ici](#)

Cabinet DERHY Avocat

Avocats à la Cour

222, boulevard Saint-Germain - 75007 Paris

[01 79 73 72 55](tel:0179737255)

contact@derhy-avocat.com

www.derhy-avocat.com