



Les obligations du bailleur en matière de locations meublées touristiques (type Air BNB)

publié le **04/04/2017**, vu **4053 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Face à la désertification des hôtels et le déficit de logements disponibles dans les zones tendues, les locations meublées touristiques font l'objet d'une législation croissante depuis quelques années.

Ces dispositions mettent à la charge d'un bailleur, qui entendrait louer un local meublé en courte durée, des obligations nouvelles.

Ainsi, l'alinéa premier de l'article L637-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que :

« La présente section 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. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable. »

Dès lors, si le local que le bailleur entend louer est à usage d'habitation, il devra solliciter, dans les communes visées par l'article (soit les grandes villes et la région parisienne), une autorisation préalable de sa mairie pour modifier l'usage du bien immobilier.

A défaut, si le propriétaire du logement ne sollicite pas une telle autorisation, il encourt, au titre de l'article L651-2 de la construction et de l'habitation, une amende de 50.000 € par logement ainsi loué, ainsi qu'une astreinte de 1.000 € par jour et par mètre carré irrégulièrement transformé jusqu'à parfaite régularisation de la situation.

En outre, l'alinéa premier de l'article L631-7-1 B du code de la construction et de l'habitation dispose que :

« Une délibération du conseil municipal peut définir un régime de déclaration préalable permettant d'affecter temporairement à l'habitation des locaux destinés à un usage autre que l'habitation, pour une durée n'excédant pas quinze ans. »

Ainsi, outre une autorisation préalable, les mairies peuvent instaurer un régime de déclaration préalable.

La déclaration préalable des meublés de tourisme permet aux mairies de s'assurer que les locaux à louer ne peuvent être considérés comme des locaux d'habitation au sens de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation, auquel cas il est nécessaire d'obtenir de l'administration une autorisation préalable de changement d'usage desdits locaux.

La sanction du défaut de déclaration préalable est encadrée par l'article L651-3 du code de la construction et de l'habitation ; en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration, le bailleur s'expose à une amende de 80.000 € et à une peine d'un an d'emprisonnement.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com