



La transformation d'appartements nus en appartements meublés

publié le **31/01/2017**, vu **1783 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Avant l'ordonnance du 8 juin 2005, l'article 631-7 du Code de la Construction et de l'habitation rendait impossible la transformation de logements nus en meublés.

Depuis cette ordonnance, il est désormais possible de transformer un logement nu en logement loué meublé. Pour cela, certaines vérifications s'imposent : aucune disposition du règlement de copropriété ne doit interdire la location en meublé et la transformation du logement doit être soumise à une autorisation préfectorale.

Par ailleurs, les locaux doivent être situés dans une commune de plus de 200 000 habitants ou dans les départements des hauts de Seine, de Seine Saint Denis et du Val de Marne. Il en est de même pour Paris.

En effet, la mairie surveille les bailleurs qui pratiquent la location saisonnière sans autorisation, ces bailleurs risquent des amendes (cas de l'affaire Air Bnb).

Les locataires ne doivent pas affecter les locaux à leurs résidences principales.

Ainsi, dans le cadre d'un appartement en meublé, celui-ci doit disposer d'un minimum d'habitabilité de telle sorte que le locataire n'ait à apporter que ses effets personnels. Le logement doit être également équipé en électroménagers (réfrigérateur, plaques de cuisson) pour pouvoir entrer dans la catégorie des logements meublés.

De plus, l'autorisation peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. Les critères d'appréciation de l'autorisation reposent sur des caractéristiques de marché des locaux d'habitation et la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logement.

Ces modalités doivent donc être respectées, tout comme celles prévues par le règlement de copropriété.

Ainsi, dans un arrêt de la cour d'appel de Versailles en date du 27 janvier 2014, les copropriétaires qui ont entrepris des travaux d'aménagement dans les appartements aboutissant à la création de plusieurs studios meublés sans respecter le règlement de copropriété, en vertu duquel ils étaient tenus d'en informer préalablement le syndic de copropriété et qui ont installé des Sani-broyeurs, sans autorisation préalable des autorités sanitaires, ni autorisation du syndic, ont été condamnés à remettre en état les lieux.

En effet, la transformation des appartements en chambres meublées pour les louer à des personnes différentes porte atteinte à la destination d'habitation de l'immeuble.

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