Image not found or type unknown

Droits et devoirs pour la location Airbnb d'une résidence secondaire

Fiche pratique publié le **03/02/2019**, vu **7769 fois**, Auteur : Maitre Margaux Briole

Le meublé touristique (dit « location AirBnb ») à Paris – les dispositions applicables pour la location d'un bien ne constituant pas la résidence principale (english version of this article below)

Face à l'augmentation exponentielle des biens proposés pour de la location touristique de courte durée, qui engendre de fait une baisse du nombre de logements proposés et une augmentation du prix des loyers dans la capitale, la Mairie de Paris a mis en place un dispositif d'encadrement.

Ces dispositions doivent être scrupuleusement respectées sous peine pour le loueur de se voir appliquer des sanctions très dissuasives, à savoir une amende pouvant aller jusqu'à 50.000 € et une astreinte de cesser la location de 1.000 € par jour de retard et par mètre carré.

Lorsque le bien mis en location ne constitue pas la résidence principale du propriétaire, différentes dispositions réglementaires doivent être respectées et différentes démarches doivent éventuellement être accomplies. Rappelons qu'un logement n'est pas considéré comme la résidence principale au sens du Code de la construction et de l'habitation s'il est habité moins de 8 mois par an.

1) Sur l'usage des locaux

La location meublée de courte durée d'un bien ne constituant pas la résidence principale du propriétaire fait passer le bien en usage dit "commercial" et non plus d'habitation au sens de la municipalité.

À l'occasion d'un recensement urbain survenu en 1970, la Mairie a en effet affecté chacun des locaux de la Ville, soit à l'usage d'habitation, soit à l'usage commercial.

Cependant, la Mairie ne délivre pas de certificat se prononçant sur la qualification juridique des

locaux, de sorte qu'il convient de se référer à l'ensemble des actes portant sur le local en question (baux, règlement de copropriété, permis de construire...) afin de déterminer l'affectation du bien.

Pour cela, il est essentiel de savoir s'il était affecté à un lot en particulier (par exemple : s'il est affecté à un local commercial situé au rez-de-chaussée, alors il est aussi affecté à un usage commercial) ou si au contraire il s'agit d'un lot autonome (dans ce cas il est alors très probablement à usage d'habitation).

Si le local est à usage commercial, alors la location de courte durée est possible.

Si le bien est affecté à l'usage d'habitation, le changement d'usage nécessite l'obtention de l'autorisation de changement d'usage à caractère réel, qui permet de transformer définitivement un local d'habitation en local professionnel ou commercial.

Cette autorisation ne peut être donnée qu'à la condition pour le demandeur de proposer une compensation qui consiste à transformer des surfaces initialement destinées au commerce, en surfaces à destination d'habitation.

Cette compensation peut intervenir de deux façons :

- soit le demandeur détient des locaux à destination commerciale qu'il transforme en locaux à destination d'habitation,
- soit le demandeur ne détient pas de tels locaux, alors il doit acheter un titre de compensation auprès d'un tiers qui va lui-même transformer des surfaces. Cet achat varie entre 400 € et 3 000 € par mètre carré selon la situation du bien.

Les locaux en compensation doivent avoir une surface au moins égale au local et doivent être situés dans le même arrondissement (ex : pour 10 m2 transformés en commerce, il faut transformer au moins 10 m2 en surface d'habitation).

Néanmoins, dans certaines zones de Paris dans lesquelles l'offre de logement est particulièrement diminuée, appelées secteur de compensation renforcée, pour 1 m2 transformé en surface commerciale, il faut transformer 2 m2 en surface destinée à l'habitation (sauf si le bien est transformé en logement social, dans ce cas la règle classique du 1m2 pour 1m2 s'applique). Ces secteurs de compensation renforcée sont en 2018 situés dans les arrondissements suivants : 1er, 2ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème et 9ème.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Avant de déposer la demande de changement d’usage, il convient de trouver au préalable un local de compensation.

Après dépôt du dossier, le service instructeur auprès de la Mairie visite les locaux dont il est demandé le changement d’usage ainsi que les locaux proposés en compensation, et donne sa réponse dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception du délai complet. En l’absence de réponse écrite, la demande est rejetée.

Attention, l’article L 651-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu’à défaut de respect de ces obligations, le contrevenant encourt une amende de 50 000 € et une condamnation de réaffecter le bien à son usage d’habitation sous astreinte pouvant aller jusqu’à 1 000 € par jour et par mètre carré.

2) Sur la destination des locaux au sens du droit de l’urbanisme

Les destinations possibles d’un local sont énumérées dans le plan local d’urbanisme (habitation, commercial, artisanal,...).

Il est possible de demander à la Chambre des Notaires de Paris la fiche concernant le local.

Pour exercer l’activité de location de courte durée, il convient que le local soit à destination d’hébergement hôtelier.

3) Sur l’autorisation de la copropriété

La destination du bien doit être conforme à celle indiquée au sein du règlement de copropriété.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par ex : si l'immeuble est à destination mixte d'habitation et de commerce, il est en principe possible d'exercer une activité commerciale dans une cave et donc a fortiori probablement aussi dans un débarras situé au rez-de-chaussée (3ème Civ. 21 oct. 1992, n° 90-21148), sans même solliciter d'autorisation du Syndicat des copropriétaires. Pour s'en assurer, il apparaît nécessaire de consulter le règlement de copropriété.

Si le règlement de copropriété de l'immeuble ne permet pas d'exercer l'activité de location meublée de courte durée, il convient d'obtenir de l'Assemblée Générale le changement d'affectation de l'immeuble. A défaut, la location n'est pas possible.

4) Sur l'enregistrement en ligne

(https://teleservices.paris.fr/meubles-tourisme/)

Une fois les changements d'usage et de destination du bien effectués, le propriétaire qui souhaite proposer son bien à la location meublée de courte durée doit s'enregistrer en ligne sur le site de la Mairie de Paris.

Cette formalité imposée par l'article L. 324-2-1 du Code du Tourisme, permet d'obtenir un numéro d'enregistrement qui doit obligatoirement être reporté sur toutes les annonces de location de courte durée.

Le fait de ne pas respecter cette obligation de déclaration préalable est sanctionné par une amende pouvant aller jusqu'à 450 € (contravention de troisième classe).

5) Sur la taxe de séjour

La déclaration doit être faite annuellement, entre le 2 et le 23 novembre, en ligne

(https://teleservices.paris.fr/taxesejour/jsp/site/Portal.jsp?page=formengine&form=teledeclaration).

Le mode de déclaration et de paiement varie selon que la location est faite via une plateforme en

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ligne ou en direct. Si la location est faite via une plateforme en ligne, alors c'est la plateforme qui déclare et paie et le loueur le précise sur le formulaire (sauf hébergement classé de tourisme).

Si la location est faite en direct, il appartient au loueur de collecter, déclarer et reverser la taxe.

Une fois la déclaration effectuée, un avis sera adressé précisant le montant dû qui sera à payer auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP).

Pour de plus amples informations, je vous invite à prendre contact directement avec moi.

English version :

Renting out a flat which is not your primary residence

Considering the increase of short term renting of flats in Paris, which lows the offer of housing available and makes the prices skyrocket in the capital, short term renting of flats in Paris is now framed.

Not respecting this frame is facing a €50,000 fine with a €1,000 per rented square meter daily penalty if not complying.

In France, construction law (code de construction) defines primary residence as the dwelling where someone lives more than 8 months a year. Consequently, a flat rented more than 120 days (4 months) a year cannot be considered as a main residence. Renting its main residence is allowed for less than 120 days a year. In this case you have to read the developments contained in the article « Le meublé touristique (dit « location AirBnb ») à Paris – les dispositions applicables pour la location d'un bien constituant la résidence principale ».

If the flat rented isn't the main residence of the owner, different things may be done before.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

1. The qualification of the flat (according to administrative law)

If the flat rented is not the owner main residence its qualification changes from qualified for "habitation use" to "commercial use".

Indeed, in 1970, the municipality qualified every dwelling of the city to one use or the other.

Since no certificate qualifying the use of the flat is delivered by the city, the qualification can be found on the dwelling judicial acts (contract, condominium's declaration (règlement de copropriété)…) to determine whether it is qualified for habitation use or for commercial use.

If it is for commercial use, short term renting is allowed without any difficulty.

If it is for habitation use, the change of the qualification is necessary.

2. Register online on the Mairie de Paris website

(https://teleservices.paris.fr/meubles-tourisme/)

This formality is organised by the article L. 324-2-1 of the Tourism Code.

This enlistment will give you access to a registration number that must be written in every renting offer you'll post online. Not doing so is fined up to €450.

3. Pay the transient occupancy tax

The tax form must be filed online every year, between the 2nd and the 23th of November

(https://teleservices.paris.fr/taxesejour/jsp/site/Portal.jsp?page=formengine&form=teledeclaration).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

If the rental is done by an online platform (like Airbnb), the platform fills the form and pays the tax.

If the rental is done directly by the owner, the owner has to fill the form and make the payment himself.

Once the declaration is done, the declarant is advised of the amount he should pay to the Centre des finances publiques d’Ile de France.

For further informations, do no hesitate to contact me.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés