



Droits et devoirs du propriétaire d'un bien désirant louer en AirBnb

Fiche pratique publié le 03/02/2019, vu 748 fois, Auteur : [Maitre Margaux Briole](#)

Le meublé touristique (dit « location AirBnb ») à Paris – les dispositions applicables pour la location d'un bien constituant 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.

Il est précisé à titre préliminaire que, est considéré comme la résidence principale au sens du Code de la construction et de l'habitation, le logement habité par le propriétaire loueur plus de 8 mois par an.

Ainsi, si le loueur souhaite louer son bien plus de 120 jours (4 mois) par an, alors le bien ne constitue pas sa résidence principale au sens de la loi et dès lors, il convient de se reporter aux développements contenus dans l'article « *Le meublé touristique (dit « location AirBnb ») à Paris – les dispositions applicables pour la location d'un bien ne constituant pas la résidence principale* »

La location du bien constituant la résidence principale du loueur est donc permise pour une durée maximale de 120 jours par an.

Il convient dans ce cas que le loueur remplisse deux formalités :

1. S'enregistrer en ligne sur le site de la Mairie de Paris

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

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).

2. Payer la taxe de séjour :

La déclaration doit être faite annuellement, entre le 2 et le 23 novembre, en ligne (sur <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 ligne ou en direct. Si la location est faite via une plateforme en ligne, alors c'est la plateforme qui déclare et paie.

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 du Centre des finances publiques d'Ile de France.

Pour plus d'informations, je vous invite à me contacter.

English version :

Renting out your primary residence on AIRBNB in Paris

Considering the increase of short term renting of flats in Paris, which lowers the offer of housing available and makes prices skyrocket of the rent 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. 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 ne constituant pas la résidence principale* ».

Renting its main residence is allowed for less than 120 days a year.

To do so two things should be done.

1. 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.

2. 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>)

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, I invite you to contact me.