



Locations illégales de meublés touristiques : entre sanctions et sursis

Jurisprudence publié le 27/02/2019, vu 1910 fois, Auteur : [Maître Valérie Augros](#)

Les initiatives de la mairie de Paris pour poursuivre les loueurs de meublés touristiques indécents, se retrouvent pour le moment au point mort.

A la faveur de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui est venue encadrer de manière stricte la location de meublés de tourisme face au développement des plateformes d'intermédiation comme Airbnb, la mairie de Paris a pris l'initiative de faire constater les locations illégales afin de voir condamner non seulement ces plateformes mais aussi les loueurs.

Rappelons que :

1. La location d'un meublé de tourisme lequel ne constitue pas la résidence principale du loueur doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie en application de l'article L.324-1-1 du code du tourisme.
S'il constitue la résidence principale du loueur, l'offre à la location est limitée à 120 jours.
Alternativement, dans certaines communes qui ont adopté une délibération en ce sens, ce qui est le cas de Paris, la déclaration prend la forme d'un enregistrement.
2. La location d'un meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage aux termes de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.
La sanction est prévue à l'article L.651-2 du même code.

Cependant, sous l'empire de ces anciennes dispositions, de lourdes sanctions ont été prononcées contre des loueurs parisiens qui ne respectaient les règles évoquées ci-dessus. Par exemple, une société a été condamnée à une amende de 15.000€ pour avoir loué un meublé de tourisme sans autorisation.

Mais ce dispositif particulièrement exigeant a soulevé en pratique des interrogations. En particulier, ce dispositif constitue-t-il une restriction à la libre prestation de services définie par la directive services du 12 décembre 2006. Cette directive a été adoptée pour favoriser notamment la libre circulation des services au sein de l'Union européenne. Or, tout régime d'autorisation mis en place par les Etats membres doit répondre à plusieurs conditions, listées à son article 9 et en particulier, toute restriction doit être justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général.

C'est dans ces conditions que la Cour de cassation a posé une question préjudicielle à la CJUE afin de savoir si le dispositif mis en place est compatible avec la directive services (**Cass. Civ. 3, 15 novembre 2018, n°17-26156**).

Or les affaires s'enchaînent devant les juridictions du fond pour voir condamner d'autres loueurs

qui auraient manqué à leurs obligations. Aussi, dans l'attente de la position de la Cour de justice, les demandes de sursis prospèrent-elles, à l'instar d'une récente décision du TGI de Paris qui prononce le sursis dans l'attente de la décision de la CJUE (**TGI Paris, ord. Référé, 17 janvier 2019** - <https://www.legalis.net/jurisprudences/tgi-de-paris-ordonnance-de-refere-du-17-janvier-2019/>).

Depuis, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a complété et durci encore le dispositif mis en place par la loi ALUR.

Affaire à suivre...

V.A.