



L'usage du bien immobilier objet d'une location saisonnière : la nouvelle marotte de la lutte contre Airbnb

Commentaire d'arrêt publié le **23/05/2019**, vu **2151 fois**, Auteur : [Maître Valérie Augros](#)

L'Etat et les municipalités semblent unir leurs efforts pour endiguer le succès constant des locations saisonnières via les plateformes Internet comme Airbnb. La notion d'usage du bien est l'un des axes choisi dans cette lutte.

Afin de pouvoir louer un bien immobilier pour de courtes durées (de type locations saisonnières), il faut que ce bien soit offert à la location pour une durée maximale de 120 jours s'il s'agit du domicile du loueur ou alors, dans les autres cas, qu'il ait fait l'objet d'un changement d'usage (en d'autres termes, s'agissant d'un local d'habitation il faut obtenir au préalable une autorisation de changement d'usage pour la location en meublé touristique ; une telle autorisation n'est requise que dans certaines conditions : communes de plus de 200.00 habitants et certains départements, etc.).

Or, justement, il est fréquemment constaté que les biens proposés à la location saisonnière ne respectent pas cette règle – surtout à Paris et maintenant au cœur de certaines autres villes françaises touchées par le phénomène Airbnb.

Il a donc été imaginé de vérifier que l'usage du bien ainsi loué corresponde bien à cette finalité particulière. D'où les contrôles qui se multiplient par les municipalités afin d'infliger des contraventions aux loueurs qui n'auraient pas appliqué ces règles.

En ce sens, l'article L.651-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit que des agents municipaux assermentés peuvent effectuer les constatations nécessaires pour relever les infractions. Or, ces dispositions leur permettraient également en cas de refus ou d'absence de l'occupant du local ou de son gardien, de se faire ouvrir les portes et de visiter les lieux en présence du maire ou d'un commissaire de police. Saisi d'une QPC quant à la constitutionnalité de ces dispositions, le conseil constitutionnel a récemment rendu une décision (**Cons. const., 5 avr. 2019, n°2019-772 QPC**). S'il considère le dispositif de visite dans les locaux concernés ainsi que de demande des pièces justificatives comme conforme à la constitution, il n'en va pas de même pour la procédure d'ouverture de portes, qu'il juge contraire au principe d'inviolabilité du domicile, dans la mesure où une telle mesure n'est pas préalablement autorisée par le juge. Cette seule disposition sera donc annulée pour l'avenir. Les autres dispositions ont, quant à elles, été déclarées conformes à la constitution.

D'un point de vue procédural encore, il est veillé à ce que les sanctions puissent être appliquées aux instances en cours. Il en allait ainsi dans une affaire où la mairie de Paris était intervenue à une instance en cours initiée par le Procureur. Or, cette intervention était rendue possible grâce à la loi Justice 21. La cour de cassation (**Cass. Civ. 3, 16 mai 2019, n°17-24474**) a estimé que la substitution du maire au procureur devait être recevable, y compris en cause d'appel. Selon la

haute juridiction, cette loi qui avait notamment introduit les nouvelles dispositions de l'article L.651-2 du CCH, était d'application immédiate mais surtout constitue une loi de procédure – donc applicable aux instances en cours.

Dans les textes comme en jurisprudence, les moyens de lutte contre les locations saisonnières illégales s'affinent au fur et à mesure, toujours vers plus de sanctions (voir notre billet : <https://www.legavox.fr/blog/maitre-valerie-augros/locations-illegales-meubles-touristiques-entre-26495.htm>). Si cela est fortement compréhensible dans les villes où la situation locative est particulièrement tendue pour les habitants, il conviendrait néanmoins de s'intéresser aux réelles motivations qui poussent les loueurs vers la location touristique.

V.A.