

Renforcement des contrôles et sanctions à l'égard Meublé de tourisme

Actualité législative publié le 24/06/2020, vu 209 fois, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

La loi ELAN définit les meublés de tourisme et renforce le contrôle ainsi que les sanctions.

Renforcement des contrôles et sanctions à l'égard Meublé de tourisme

La loi ELAN définit les meublés de tourisme et renforce le contrôle ainsi que les sanctions.

Depuis quelques années et grâce à l'existence de plateformes numériques dédiées (Airbnb, Abritel...), de nombreux propriétaires ou locataires de logements choisissent de les proposer à la location touristique pour compléter leurs revenus. La généralisation de cette situation provoque, dans les zones où le marché est tendu, une diminution de l'offre locative et un renchérissement des prix. La loi ALUR, puis la loi pour une République numérique, comportaient des mesures destinées à encadrer le phénomène. La loi ELAN revient sur le sujet pour clarifier les dispositions mises en place et renforcer les sanctions (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 145 : C. tourisme, art. L. 324-1 à L324-2-1).

1. Une définition du meublé de tourisme pour mieux l'encadrer

La loi ELAN définit les meublés de tourisme comme les villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

L'exigence d'un usage exclusif du locataire sort les chambres chez l'habitant du régime de déclaration et d'enregistrement lorsque ce dernier est applicable. La location d'une simple chambre chez l'habitant qui ne remplit pas les conditions requises par le Code du tourisme pour la chambre d'hôte est donc libre (ex. : location d'un canapé, chambre sans fourniture du petit-déjeuner...).

La location de sa résidence principale au-delà de la limite de 120 jours est expressément prohibée, sauf raison professionnelle, raison de santé ou force majeure.

Pour permettre la surveillance des locations, la déclaration en mairie doit indiquer si le meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur.

2. Un contrôle très renforcé

La commune ayant instauré la procédure de déclaration et d'enregistrement peut, jusqu'au 31 décembre de l'année qui suit celle au cours de laquelle le meublé a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels le logement a été loué. Ce dernier dispose d'un mois pour transmettre l'information en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

Dans le même délai, la commune peut demander à l'intermédiaire qui prête son concours à la mise en location du meublé le nombre de jours au cours desquels le meublé a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. Elle peut également solliciter un décompte individualisé pour une liste de meublés dans un périmètre donné. Toutefois, pour que l'intermédiaire soit tenu de répondre, il faut qu'il ait connaissance du nombre de nuitées auxquelles il a prêté son concours, ce qui sera le cas notamment lorsque l'intermédiaire met à disposition une plateforme numérique de nature à lui conférer cette connaissance ou le contrôle des données stockées.

Cette connaissance ne sera pas systématique car la loi ELAN, pour éviter une distorsion de la concurrence entre plateformes, vise également celles intervenant à titre gratuit (plateformes de réseaux sociaux telles que Facebook). Or, ces dernières ne sont pas toujours en capacité de disposer des données permettant de leur imposer le respect de la réglementation.

Un décret en Conseil d'État précisera la fréquence et les modalités techniques de la transmission des informations à la commune.

L'intermédiaire doit toujours obtenir du loueur en meublé de tourisme une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ses obligations indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale et, le cas échéant, le numéro de déclaration en mairie de l'article L. 324-1-1, II du code du tourisme. La nouveauté réside dans le moment auquel ces éléments doivent être obtenus : préalablement à la publication ou à la mise en ligne de l'annonce et non plus avant la location. Aux termes de l'exposé des motifs de l'amendement, cette mesure a été prise en faveur des plateformes opérant à titre gratuit qui n'ont pas de visibilité des mises en location effectives.

Lorsque l'intermédiaire a connaissance du dépassement de la limite de 120 jours par année civile, il doit retirer l'annonce de son site. Il est prévu qu'un dispositif de retrait des offres puisse être mutualisé. Il sera certifié chaque année par un tiers indépendant.

Lors des débats devant l'Assemblée nationale, Julien Denormandie a évoqué les engagements d'une fédération des principales plateformes qui incluent notamment le blocage des annonces de locations de résidences principales au-delà du seuil de 120 jours et le suivi des annonces malgré les changements de plateformes.

Des agents assermentés du service municipal ou départemental du logement sont habilités à contrôler le respect des obligations des loueurs et des intermédiaires.

3. Des sanctions plus sévères

Le défaut de déclaration et d'enregistrement de la location expose le bailleur à une amende civile qui ne peut excéder 5 000 €.

La location d'une résidence principale au-delà de la limite de 120 jours peut donner lieu à une amende civile allant jusqu'à 10 000 €.

Tant que l'article R. 324-1-2 du code du tourisme demeure, l'absence de déclaration simple, hors zones tendues soumises aux autorisations de changement d'affectation, reste sanctionnée par les peines prévues pour les contraventions de 3e classe.

Les intermédiaires pourront être condamnés à une amende civile d'un montant maximum, par meublé, de :

- 12 500 € lorsqu'ils n'informent pas le loueur de ses obligations, qu'ils n'obtiennent pas de ce dernier la déclaration sur l'honneur attestant du respect de ses obligations et indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale et qu'ils ne publient pas le numéro de déclaration et d'enregistrement dans l'annonce ;
- 50 000 € pour défaut de transmission à la commune du nombre de jours de location dont le meublé ou une liste de meublés a fait l'objet d'une demande d'informations ;
- 50 000 € quand ils ne retirent pas les offres de location de résidences principales au-delà de la limite des 120 jours.

L'amende est prononcée par le président du TGI, statuant en la forme des référés, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune.