



Les locations touristiques de courte durée

Actualité législative publié le **23/02/2017**, vu **1538 fois**, Auteur : [Nassyha](#)

La loi n° 2016–1321 du 7 octobre 2016 dite "Loi pour une république numérique" contient un article sur la location touristique de courte durée qui complète le dispositif existant depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Les logements proposés par des particuliers sur internet, via Airbnb par exemple, ont drainé quelque 11% de la fréquentation totale des hébergements touristiques marchands en 2016 en France. La Loi ALUR avait déjà opté pour une tentative de régulation par la loi de ce phénomène en appliquant des règles plus ou moins contraignantes selon que la location porte sur la résidence principale ou secondaire du loueur, propriétaire ou locataire.

La loi n° 2016–1321 du 7 octobre 2016 dite "loi pour une république numérique" contient un article sur la location touristique de courte durée qui complète le dispositif existant.

Lorsque la location porte sur la résidence principale du loueur, les règles sont moins contraignantes. Le propriétaire peut librement louer son bien à une clientèle passagère sans avoir à obtenir une autorisation préalable de la mairie ni à faire une quelconque déclaration. Le locataire qui sous-loue en meublé (à condition que le contrat de bail prévoit la possibilité de sous-louer ou que le bailleur ait expressément autorisé la sous-location conformément l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989) est dispensé également de telles obligations de déclaration ou d'autorisation.

La loi n° 2016–1321 du 7 octobre 2016 modifie l'article L. 324–1–1 du code du tourisme qui prévoit dorénavant que les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable à savoir principalement les communes visées par l'article L.631–7 du code de la construction et de l'habitation (les communes de plus de 200 000 habitants et les communes des départements de la petite couronne de Paris, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toutes locations de courte durée d'un local meublé.

La commune délivrera alors un numéro de déclaration qui doit apparaître sur les offres de location.

La loi n° 2016–1321 du 7 octobre 2016 veille également à ce que la durée de ce type de location soit limitée dans le temps afin qu'elle ne porte pas atteinte à la définition légale de la résidence principale du loueur. En effet, l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 entend la résidence principale « comme le logement occupé au moins 8 mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation ».

Ainsi les locations de courte durée ne peuvent être proposées plus de 120 jours (soit 4 mois) par an, peu important que les jours de location soient consécutifs ou non. Dans le cas où le propriétaire ou le locataire louerait au-delà de ce délai, les règles portant sur les résidences secondaires trouveront à s'appliquer dans toute leur rigueur.

La loi du 7 octobre 2016 dite loi pour une république numérique a modifié l'article L.324-2-1 du code du tourisme qui oblige le professionnel qui prête son concours à la mise en location de ces meublés à une clientèle touristique à veiller au respect de ce délai de 120 jours lorsque le logement constitue la résidence principale du loueur.

Lorsque la location de courte durée porte sur la résidence secondaire du propriétaire, les règles sont beaucoup plus contraignantes. Il y a d'une part la déclaration obligatoire du meublé de tourisme, quelle que soit la commune où il se situe et, d'autre part, l'obtention d'une autorisation préalable de changement d'usage de leur bien lorsque ce dernier est situé dans une commune visée par les dispositions de l'article L. 631-7 précité et de l'article L.631-9 à savoir les communes dans lesquelles cette autorisation préalable n'est pas de droit, mais a été étendue.

L'intermédiaire professionnelle prêtant son concours à la mise en location touristique de courte durée a désormais une obligation d'information vis-à-vis du loueur, que le bien constitue sa résidence principale ou secondaire, sur les obligations de déclaration ou d'autorisation préalable décrites ci-avant et doit se faire remettre, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur du loueur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que le numéro de déclaration du logement obtenu auprès de la mairie.

Le loueur qui ne respecte pas l'obligation de déclaration pourrait être condamné à 450 € alors que le non-respect de l'obligation d'obtention de l'autorisation préalable est passible d'une somme de 50 000 €. Un décret est attendu pour déterminer les sanctions qui s'appliqueront aux professionnels qui prêtent leur concours à ce type de location et qui ne respecteront pas leurs nouvelles obligations en la matière.