

SOMMAIRE

- I. **ORDRE PUBLIC ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES**
 1. La procédure de changement d'usage
 2. La procédure d'enregistrement

- I. **CONFLITS D'INTÉRÊTS ET RÈGLES DE DROIT PRIVÉ**
 1. Location de courte durée et propriété
 - Le respect du règlement de copropriété - la clause de destination
 - Le trouble anormal de voisinage
 - Le non-respect des règles liées au changement d'usage
 2. Location et sous-location de courte durée

LA LOCATION MEUBLEE DE COURTE DUREE ou l'ère BNB

Il y a 10 ans, Airbnb lançait sa plateforme de réservation en ligne entre particuliers et amorçait un nouveau mode d'occupation de l'immeuble d'habitation.

La location meublée de courte durée a séduit les locataires, qui y ont trouvé une alternative à l'offre hôtelière et les propriétaires qui ont su en tirer un complément de revenus.

Ceux qui proposent des meublés de tourisme sont d'ailleurs autant des propriétaires que des locataires, et les biens mis en location peuvent constituer la résidence principale de leurs occupants, leur résidence secondaire ou un pur investissement locatif.

L'enthousiasme de ces utilisateurs ne doit pas faire oublier que la location meublée de courte durée doit respecter certaines obligations administratives et qu'elle ne peut s'affranchir des règles de droit privé.

II. **ORDRE PUBLIC ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES**

1. **La procédure de changement d'usage**

Principe : Le fait de louer un local 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 qui peut nécessiter une autorisation préalable de la Mairie (article L.631-7 CCH), **sauf si la location porte sur la résidence principale du loueur** (logement occupé par le bailleur au moins 8 mois par an).

Cette autorisation est :

- obligatoire dans les villes de plus de 200.000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val de Marne ;
- facultative pour les autres communes.

Sanctions : elles sont prévues à l'article L 651-2 CCH :

- > amende civile jusqu'à 50.000,00 € par logement ;
- > retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation dans un délai fixé sous peine d'astreinte, pouvant aller jusqu'à 1.000,00 € / jour et par m² utile.

2. **La procédure d'enregistrement**

Principe : le bailleur qui loue un logement autre que sa résidence principale doit préalablement le déclarer en tant que meublé de tourisme auprès de la commune où il est situé (Art D 324-1-2 du code de tourisme).

Les villes concernées par la procédure de changement d'usage peuvent instituer une procédure d'enregistrement préalable pour toutes les locations de meublés de tourisme, sans exception s'agissant de la résidence principale.

Sanction : le non-respect de cette obligation est puni d'une amende de 450,00 € maximum.

II. CONFLITS D'INTÉRÊTS ET RÈGLES DE DROIT PRIVÉ

1. Location de courte durée et copropriété

L'engouement des loueurs n'ayant pas forcément rencontré son écho chez les copropriétaires confrontés à la présence de meublés de tourisme dans leur immeuble, la jurisprudence a dû se prononcer pour arbitrer entre des intérêts contraires.

Les actions se concentrent autour de trois points.

- **Le respect du règlement de copropriété - la clause de destination**

Lorsqu'un lot de copropriété est loué, il faut s'assurer du respect du règlement de copropriété et notamment de la clause de destination de l'immeuble.

Les litiges se cristallisent autour de deux types de clauses :

- **Les clauses d'habitation exclusivement bourgeoise** prohibant l'exercice de toute profession, même libérale ;
- **Les clauses d'occupation simplement bourgeoise**, qui permettent l'exercice de professions libérales à l'exclusion de toute activité commerciale.

Auparavant, la jurisprudence assimilait location meublée de courte durée et activité libérale, et admettait son exercice dans les immeubles d'habitation simplement bourgeoise.

La jurisprudence actuelle, depuis deux arrêts de la Cour d'Appel de Paris (11 septembre 2013 et 21 mai 2014), a durci sa position et considère que **les locations de courte durée sont incompatibles avec l'esprit de la clause d'habitation bourgeoise d'un règlement de copropriété, que cette clause soit exclusive ou simple**. Cette position a été confirmée par la Cour de cassation le 8 mars 2018.

Si la location meublée classique (bail de 9 mois ou 1 an) est conforme à la destination d'habitation, la location de courte durée ne l'est pas, en raison notamment :

- **de la perte de l'affectation à l'habitation et de son assimilation à une activité commerciale ;**
- **des troubles de voisinage découlant de cette activité.**

- **Le trouble anormal de voisinage**

Le trouble anormal de voisinage peut être pris en compte par les juges à l'appui d'une action fondée sur la violation de la clause de destination du règlement de copropriété, mais également de manière autonome.

La théorie des troubles anormaux de voisinage nécessite la preuve d'un lien de causalité entre un fait et une nuisance constitutive d'un trouble anormal, apprécié de manière objective et non pas en fonction de la sensibilité particulière de la personne qui s'en plaint.

La jurisprudence a ainsi retenu comme trouble anormal de voisinage : la suroccupation des logements, les allées et venues incessantes, diurnes comme nocturnes avec de grosses valises, les cris et galopades d'enfants, le manque de considération

pour les voisins, l'usure accentuée des parties communes... (Cour d'appel de Paris - 21 mai 2014 et 15 juin 2016).

L'interdiction de louer, sur une courte durée, sur le fondement du trouble anormal de voisinage peut être prononcée à la requête d'un copropriétaire, mais également à la requête du syndicat des copropriétaires (Cass Civ 3 - 11 mai 2017).

- **Le non-respect des règles liées au changement d'usage**

Enfin, ainsi qu'il a été dit, dans certaines villes, le changement d'usage d'un immeuble d'habitation vers un meublé de tourisme est soumis à une procédure d'autorisation.

La violation des règles du changement d'usage de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation peut être invoquée par toute personne qui y a intérêt, y compris un syndicat des copropriétaires.

La sanction, prévue au même article est la nullité de plein droit de tous accords ou conventions (notamment bail) conclus en violation de la réglementation sur le changement d'usage.

La nullité peut donc viser le bail conclu entre le propriétaire et son locataire lorsque celui-ci propose son logement en meublé de tourisme.

2. Location et sous-location de courte durée

Il peut prendre l'envie au locataire de sous-louer son logement afin d'en tirer quelques profits.

La loi du 6 juillet 1989 qui régit les relations entre propriétaire et locataire, encadre la sous-location et prévoit que **le locataire ne peut sous-louer son logement sauf avec l'accord écrit du bailleur**.

Le cas échéant, **elle limite le loyer de la sous-location au montant du loyer principal**.

En cas de violation par le locataire principal de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur peut demander :

- la résiliation du bail ;
- le non-renouvellement pour un motif sérieux et légitime dans la mesure où la jurisprudence conditionne ce droit à l'habitation des lieux ;
- des sanctions financières (dommages et intérêts ; action en restitution du trop-perçu de loyer).

Si le Tribunal d'Instance de Paris a récemment condamné un locataire au paiement de dommages-intérêts pour le préjudice moral subi par le propriétaire bailleur, caractérisé par la sous-location induite et notoire de son bien sur Airbnb pendant 3 ans (TI Paris - 6 avril 2016), les quelques décisions de juridictions du fond sont pour le moment trop rares pour percevoir les lignes qui se dessinent.

Néanmoins, les nouvelles obligations déclaratives, la sévérité de la jurisprudence en matière de copropriété et le renforcement des contrôles et sanctions envisagé par la loi ELAN tant à l'égard des plateformes de locations que des loueurs en meublé de courte durée vont dans le sens d'un durcissement des règles afin de rendre plus difficile ce type de location.