

SUCCESS STORY : XAVIER DEMEUZOY

AIRBNB : L'avocat incontournable des propriétaires assignés par la Ville de Paris



Xavier DEMEUZOY a fondé le premier cabinet en France dédié à la réglementation des locations meublées touristiques. L'avocat représente aujourd'hui près de 150 propriétaires défendus sur les 430 affaires menées par la Ville.

En effet, depuis quelques années, la Ville de Paris et désormais les grandes villes de France poursuivent les propriétaires qui ont loué leur résidence secondaire sur des plate-forme de type Airbnb sans avoir obtenu le changement d'usage préalable de leur logement. Les propriétaires risquent une amende maximum de 50 000 euros. Pour les propriétaires qui ont loué leur résidence principale sur Airbnb au delà de 120 jours, une amende civile de 10 000 euros peut être prononcée par le Juge.

Diplômé du sélectif Master 2 de droit immobilier de la faculté de droit Panthéon-Assas en 2007, Xavier DEMEUZOY a fait ses classes dans des cabinets de droit immobilier spécialisés en droit de la copropriété. A la naissance de son fils en 2016, il saute le pas et monte son cabinet.

« En 2018, cela faisait 2 ou 3 ans que la Ville de Paris obtenait des condamnations contre des propriétaires sans réelle opposition ni médiatisation. Les gens ignoraient tout de cette réglementation avant de recevoir une assignation de la mairie. En arrivant sur ces dossiers, je suis parti du constat que cette réglementation était globalement méconnue du grand public mais encore du milieu des conseils juridiques. J'ai

commencé à rédiger des articles, puis un livre, à réaliser des vidéos et animer des conférences. Avant le gel des procédures de la Ville, j'obtenais encore un désistement de la Ville de Paris et une amende inférieure à 5 000 euros au lieu de 50 000 euros ».

« Lorsque le dossier le permet, mon travail consiste à tenter de démontrer l'absence d'infraction, mais encore et surtout d'annuler ou réduire l'amende sollicitée par la Ville de Paris. » Le cabinet propose une offre complète qui va du conseil jusqu'à la représentation au Tribunal.

Pour cela, Xavier DEMEUZOY accompagne ses clients dès le stade du contrôle de la Ville de Paris : *« J'ai accompagné près de 100 propriétaires en contrôle. De nombreux clients ont obtenu des classements sans suite de la Ville de Paris et, pour ceux qui sont poursuivis au Tribunal, cette coopération entre le propriétaire et la Ville de Paris peut être appréciée du Juge qui reste souverain du montant de l'amende. ».*

Depuis novembre 2018, toutes les affaires étaient gelées dans l'attente d'une décision de la Cour de cassation qui vient d'être rendue le 18 février 2021. La Cour de cassation ayant considéré que le dispositif encadrant ces poursuites de la Ville était conforme, les 430 affaires vont reprendre au Tribunal dans les prochains mois. Ironie de l'histoire, les affaires vont être plaidées alors que plus aucun touriste ne dort à Paris depuis plus d'un an : *« mon cabinet a des clients qui louent en courtes durées à Paris depuis des générations. La ville n'avait rien à redire dessus. Aujourd'hui de nombreux clients propriétaires ont le sentiment d'être traités en voyous. Il est désormais temps que mes clients puissent s'expliquer au Tribunal ».*

L'expertise de Xavier DEMEUZOY ne se limite pas à ces dossiers : *« je suis avant tout avocat en copropriété, cette compétence est très utile pour défendre ou poursuivre les propriétaires en délicatesse avec le règlement de copropriété. Mes clients viennent de toute la France et particulièrement de la région lyonnaise et la Côte d'azur. »*

Par ailleurs, il défend de nombreux locataires ou bailleurs sur les thématiques de sous location de logement sur Airbnb. Fort de son expertise, Xavier DEMEUZOY enseigne chaque année ce module dédié à la réglementation des locations meublées touristiques aux avocats de toute la France ainsi que prochainement, en avril 2021, pour le compte des juristes de l'ANIL.

Toujours sur deux dossiers, l'avocat doit nous quitter. *« Je pars à AUBAGNE plaider une affaire de location, puis enchaîne au Tribunal judiciaire de LYON défendre le tout premier propriétaire assigné par la Ville de LYON pour ses locations Airbnb ! »*

Laurence Quentin