

Interview de Xavier Demeuzoy, avocat au Barreau de Paris

« La clef de la défense des propriétaires est la veille jurisprudentielle constante »

La Ville de Paris, à l'instar de plusieurs grandes agglomérations en Europe et en Amérique du Nord, s'est lancée depuis quelques années dans une bataille réglementaire contre les locations touristiques qu'elle accuse de contribuer à la pénurie des logements de longue durée et à la hausse des loyers. Avec parfois le soutien du gouvernement, qui a adopté plusieurs mesures afin de cadrer et limiter ces hébergements, mais également en accentuant les contrôles sur le terrain, notamment en recrutant des agents spécialement dédiés. L'adjoint en charge du logement à la Mairie de Paris, Ian Brossat, s'est ainsi beaucoup impliqué dans cette lutte et s'est récemment insurgé contre plusieurs décisions de justice ayant donné raison aux bailleurs « en Airbnb » sur des points techniques. L'Activité Immobilière donne la parole à un cabinet ayant obtenu de nombreuses décisions favorables [aux propriétaires] dans le cadre de tels contentieux, afin de faire le point sur ces litiges et leurs subtilités juridiques.

L'Activité Immobilière : Votre cabinet s'est fait un nom dans la réglementation des locations meublées touristiques. Pouvez-vous nous en dire plus ?

Xavier DEMEZOY : Il y a 4 ans, mon cabinet est parti du constat que cette activité de locations meublées touristiques dont le chiffre d'affaire est sur le point de dépasser le secteur de l'hôtellerie ne disposait d'aucune ressource juridique. J'ai donc comblé un vide en commençant par examiner cette réglementation et la jurisprudence rendue encore méconnue des praticiens du droit. Mon guide juridique de la location des meublées touristiques disponible en téléchargement gratuit m'a fait connaître. Aujourd'hui je délivre chaque année une formation aux avocats du barreau de Paris sur cette matière et défend plus de 150 propriétaires assignés par la Ville de Paris. Ma clientèle se compose de syndics de copropriété, de bailleurs ou locataires poursuivis pour leurs locations saisonnières mais encore d'une activité de conseil pour les professionnels du secteur. J'assure une veille juridique permanente que je tente de mettre à disposition du plus grand nombre sur mon site internet qui est aujourd'hui le plus consulté de France sur ces questions.

A.I. : Quelle est l'origine du contentieux, que reprochent certaines agglomérations aux locations meublées touristiques ?

X. D. : Les grandes villes de France, à commencer par Paris, ont engagé une lutte contre les locations saisonnières au milieu des années 2010 considérant que ces locations considérées comme lucratives menaçaient l'accès au marché locatif. Les Villes ont ainsi souhaité protéger leur parc locatif et mettre un terme à un système considéré comme hôtelier. La mise en œuvre de l'article L.631-7 du Code de la construction et d'une amende de 25 000 euros puis 50 000 euros ont permis d'asseoir cette politique.

A.I. : Depuis quelques années des procédures spécifiques ont été instituées afin de contrôler, voire limiter, la location saisonnière. Pouvez-vous nous les décrire ?

X. D. : Depuis, plusieurs années, les grandes villes ont pu bénéficier d'un arsenal législatif pour tenter de freiner le développement des locations meublées touristiques. En premier lieu l'interdiction de louer sa résidence secondaire en l'absence de changement d'usage d'habitation à un usage commercial. Mais encore limitation



QUI EST-IL ?

Xavier DEMEZOY est diplômé du Master 2 en droit immobilier et de la construction de l'université Paris Panthéon-Assas (promotion 2007). Après avoir été collaborateur dans les départements immobilier de cabinets de premier plan pendant près de 10 ans, il a souhaité mettre en pratique son expertise au profil d'une clientèle de particuliers et de professionnels du secteur immobilier en ouvrant son cabinet, DEMEZOY AVOCATS. Xavier DEMEZOY est l'auteur d'un guide juridique de référence sur la réglementation AIRBNB (disponible en téléchargement sur le site du cabinet), et enseigne cette matière à l'école de formation du Barreau de Paris.

des locations de courtes durées à 120 jours par an (amende de dépassement de 10 000 euros), la procédure obligatoire d'enregistrement à la Ville (amende de 5 000 euros) mais encore la transmission des revenus automatiques par les plateformes à l'administration fiscale. Citons encore l'obligation pour les plateformes de procéder désormais à des blocages des nuitées voire à des suppressions de compte pour les annonces non dotées d'un numéro d'enregistrement. L'ensemble de ces mesures associées aux procédures judiciaires menées par des villes comme Lyon ou Paris ont permis de réguler ce développement de la courte durée. Mais finalement c'est la pandémie mondiale liée au Covid 19 qui aura permis de donner un vrai coup d'arrêt à ce développement en raison de l'arrêt du tourisme !

A.I. : De nombreuses communes, Paris en tête, montent en puissance dans la lutte contre les locations « type Airbnb », et multiplient les actions en justice. Que risque un bailleur, ou un locataire, qui se livrerait à cette activité au mépris de la réglementation en vigueur ?

X. D. : Pour les propriétaires qui auraient loué leur résidence secondaire, les amendes peuvent monter à 50 000 euros. Les premières décisions rendues depuis septembre 2021 témoignent d'une forme de sévérité du tribunal avec des amendes oscillant entre 20 000 et 45 000 euros. Pour les propriétaires qui auraient dépassé les 120 jours en résidence principale, les amendes s'élèvent fréquemment à hauteur de 10 000 euros même s'il existe des dérogations pour écarter toute amende. En matière locative, si un bailleur s'aperçoit que son locataire a sous loué son logement sur une plateforme de locations de courte durée, il est fondé à obtenir en justice l'expulsion du locataire mais encore sa condamnation à lui restituer l'intégralité des revenus tirés de ces locations. La jurisprudence est désormais constante sur ce point.

A.I. : Lorsque l'on se penche sur les décisions rendues par la justice en la matière, les contentieux relatifs au changement d'usage semblent être

les plus complexes et ceux pour lesquels les bailleurs ont le meilleur taux de succès face aux communes. Est-ce également votre constat ?

X. D. : En matière de défense des propriétaires assignés pour avoir loué leur résidence secondaire, on peut concevoir un double constat : soit on obtient le débouté intégral des demandes de la ville faute pour cette dernière d'avoir réussi à démontrer l'usage d'habitation du bien au 1^{er} janvier 1970 (condition fixée par la loi et contrôlée par le juge pour entrer en voie de condamnation). Soit l'infraction est constituée et le changement d'usage démontré et alors on assiste à des amendes élevées en règle générale.

A.I. : Votre cabinet a obtenu gain de cause à plusieurs reprises dans ce type de dossiers. Une recette miracle à partager avec nos lecteurs ?

X. D. : En effet, mon cabinet a pu obtenir de beaux succès car il a été l'un des pionniers à insister sur l'absence de preuve de changement d'usage de la ville. Certains aspects techniques du constat d'infraction peuvent être critiqués et ainsi non seulement obtenir le débouté de toutes les demandes de la ville mais encore sa condamnation à régler à mes clients le remboursement des frais d'avocat. De plus, d'autres arguments peuvent être employés pour exonérer un client de toute amende, à savoir par exemple qu'il n'est pas à l'origine des locations reprochées ou encore qu'il s'agit bien de sa résidence principale et non secondaire. D'autres arguments sont encore envisageables dont mon cabinet conserve le secret de fabrication ! La clef de la défense de mes propriétaires est ma veille jurisprudentielle constante sur ces questions depuis 4 ans.

A.I. : Existe-il des spécificités, des subtilités, lorsque le bien loué est situé dans une copropriété ?

X. D. : Bien sur, mon cabinet représente de nombreuses copropriétés et copropriétaires poursuivis dans toute la France. Toute copropriété qui souhaite mettre un terme à des locations de courtes durées doit examiner son règlement de copropriété et notamment la présence d'une clause bourgeoise restreignant l'usage des lots

à l'habitation uniquement. L'activité de locations de courte durée étant considérée aujourd'hui comme commerciale par la jurisprudence, les copropriétés disposent d'outils pour en contrôler l'exercice voire l'interdire en justice. Mais attention des subtilités demeurent comme les droits conférés à des propriétaires de locaux commerciaux ou encore des tempéraments dans les zones balnéaires où la location de courte durée est d'avantage inscrite dans l'ADN de ces localités.

A.I. : Ian Brossat, adjoint chargé du logement à la Mairie de Paris, s'est insurgé contre cette obligation d'exhumer des archives de 1970 afin de prouver l'usage d'habitation à cette date. Il a promis d'interpeller le ministre du logement à cet effet. Comment voyez-vous l'évolution de ce conflit ? Pensez-vous qu'une interdiction des locations courtes durées, à l'instar de celle décidée par Barcelone le 6 août dernier, puisse intervenir en France ?

X. D. : Ian Brossat pourra toujours tenter de faire modifier la loi mais cela n'aura d'effet que pour l'avenir. Or, à ce jour, les tribunaux rappellent avec constance et fermeté cette obligation qui incombe à la Ville de démontrer l'usage d'habitation du bien au 1^{er} janvier 1970 pour que le dossier soit éligible à une amende civile. Sur l'évolution du conflit, force est de constater qu'il n'est pas près de s'achever. L'arrivée de jeux olympiques et le développement des locations de courtes durées dans le quotidien des français et des touristes étrangers me font croire que la méthode de sanctionner financièrement les propriétaires ne peut prospérer. Les contrôles de la ville devraient se faire en amont de la mise en location et non a posteriori devant un tribunal. Je ne crois pas à une interdiction totale pour la simple et bonne raison que ces locations répondent à une demande que l'hôtellerie n'est pas en capacité de satisfaire et qui bénéficie indirectement aux pouvoirs publics soucieux d'assurer le rôle central du pays en matière de tourisme.

Propos recueillis par la rédaction