

XAVIER DEMEUZOY

## AIRBNB : L'avocat des propriétaires qui fait trembler les communes au Tribunal

**S**on téléphone sonne sans arrêt : « mes publications juridiques m'ont fait connaître, mes victoires au Tribunal relayées dans la presse m'ont rendu légitime aux yeux du grand public et de la communauté juridique. »

Diplômé du prestigieux Master 2 de droit immobilier de la faculté de droit d'Assas, Xavier DEMEUZOY a centré dès 2018 l'expertise de son cabinet autour d'une matière en pleine expansion : les locations meublées touristiques de type airbnb.

« Je suis parti du constat qu'il y avait des milliers de locations meublées touristiques en France, un contentieux important au Tribunal mais aucun avocat en capacité de proposer une offre globale à la fois pédagogique et technique. En quelques mois j'avais rédigé une quarantaine d'analyses juridiques sur le sujet et épluché 5 ans de jurisprudence. J'ai réuni ces analyses dans un recueil mis gratuitement à la disposition du public sur mon site internet. »

La visibilité du site internet est immédiate : « je recevais chaque jour des appels de propriétaires ayant reçu un courrier de la Ville de Paris les informant qu'ils s'exposaient à une amende de 50.000 euros au Tribunal pour leurs locations sur airbnb. C'était la panique pour ces propriétaires qui ne comprenaient pas cette réglementation complexe et j'ai pu apporter un accompagnement utile. Entre juillet 2018 et mars 2020 avec le début du confinement, mon cabinet accompagnera près de 70 propriétaires sur ces opérations de contrôle. »

L'avocat partage régulièrement les actualités juridiques et judiciaires de cette matière sur les réseaux sociaux et son site internet.

Au fil de ses analyses, Xavier DEMEUZOY commence à se faire un nom. Aujourd'hui près de 6000 professionnels le suivent quotidiennement sur LinkedIn et l'avocat forme chaque année les avocats du Barreau de Paris sur l'actualité juridique de cette matière. Le cabinet sera récompensé en 2020 par le trophée d'argent du meilleur cabinet en droit immobilier décerné par Le Monde du droit et figure au classement 2021 Décideurs Immobiliers des meilleurs avocats dans le domaine.

Aujourd'hui son réseau est composé de notaires, d'huissiers, d'experts comptables mais encore d'architectes, tous experts dans ce domaine de la location de courte durée.

Défenseur de plus de 150 propriétaires au Tribunal judiciaire et à la Cour d'appel de Paris, Xavier DEMEUZOY est de loin le premier adversaire de la Ville de Paris et s'est fait adouber par ses confrères avocats qui n'hésitent plus à lui déléguer leurs dossiers sur cette expertise inédite.



Xavier DEMEUZOY

« Ce contentieux était gelé depuis 2 ans suite à un recours devant la Cour de justice de l'Union européenne. Entre septembre 2021 et février 2022, le Tribunal de Paris a jugé près de 500 affaires et mon cabinet était présent dans près d'un tiers des dossiers. J'ai peu dormi pendant plusieurs mois mais tous ces dossiers ont été instruits avec sérieux au Tribunal. »

Le travail a rapidement payé : Xavier DEMEUZOY sera le premier avocat à centrer sa défense sur une faille juridique des assignations de la Ville de Paris. Cette faille permettra de débouter la Ville de Paris dans près d'un dossier sur 3. Pour les autres clients s'exposant à une amende, le travail de ce juriste consiste à réduire significativement l'amende infligée par le Juge : « lorsque vous divisez une amende par 3 ou 4, le travail a été bien fait et le client satisfait ». Le cabinet a l'un des taux de condamnation les plus bas à Paris et tous ses clients sont assistés selon un forfait tout compris sans solliciter d'honoraire de résultat.

L'avocat peut s'enorgueillir d'avoir été le premier à obtenir au Tribunal le déplaçonnement des 120 jours de locations sur airbnb. Il existait deux exceptions légales pour louer au delà de 120 jours en résidence principale : les motifs médicaux et professionnels. Xavier DEMEUZOY sera le premier à avoir fait reconnaître ces deux exceptions par le Tribunal de Paris en faisant débouter la Ville de Paris de ses demandes de condamnations.

Son expertise dépasse désormais Paris : « je représente sans exception tous les propriétaires assignés à ce jour par

la Ville de LYON et les Bordelais et les Niçois commencent à se rapprocher de mon cabinet. Les procédures et les failles juridiques sont identiques et mon expertise peut donc se reproduire sur toute la France. »

Le Cabinet dispose également d'une expertise réputée en copropriété. Xavier DEMEUZOY est ainsi en mesure de répondre aux problématiques de locations de courtes durées rencontrées au sein des immeubles. Le point fort de son expertise est d'assurer une veille jurisprudentielle perpétuelle. « Ce qui distingue un avocat d'un autre est sa capacité à intégrer la position des juges en temps réel pour faire gagner son client. Il m'arrive de communiquer des décisions au Tribunal qui ont été rendues par une autre juridiction à l'autre bout de la France 48 heures avant. La location de courte durée est une matière juridique nouvelle qui évolue rapidement. A l'heure des outils numériques mis à notre disposition, le client est en droit d'attendre de son avocat cette réactivité aux réformes juridiques et à l'évolution de la position des juges. »

Infatigable sur son expertise, Xavier DEMEUZOY donne un conseil aux propriétaires qui s'interrogent sur la conformité de leurs locations sur airbnb : « un avocat est comme un médecin, il faut aller le voir lorsque vous êtes en bonne santé pour écouter ses conseils et prévenir toute difficulté. Mes clients que j'accompagne très tôt dans leur activité vont rarement au Tribunal par la suite ». Le message est passé !

par Laurence Quentin