

## Locations meublées touristiques : panorama d'une jurisprudence en pleine expansion

Xavier Demeuzoy  
Avocat au Barreau de Paris

*Depuis 2021, le contentieux a explosé en matière de locations meublées saisonnières notamment à Paris. L'ambition de ce panorama est de présenter de façon non exhaustive les décisions récentes rendues par les juridictions parisiennes.*

- 254** 1. Près de 600 affaires ont été jugées depuis septembre 2021, l'occasion de dresser un premier bilan judiciaire sur le contentieux du dépassement de 120 jours autorisé en courtes durées en résidence principale ainsi que celui du changement d'usage pour les locations de courtes durées effectuées en résidence secondaire.

### Locations meublées de courtes durées d'une résidence principale

2. La location saisonnière des résidences principales est autorisée par l'article L 324-1-1 du Code du tourisme, dans sa version issue de la loi Élan 2018-1021 du 23 novembre 2018.

#### Déclaration d'enregistrement préalable

3. Le Code du tourisme impose une déclaration préalable du logement faisant l'objet d'une location meublée de tourisme auprès du maire dès lors que le bien est situé dans une commune où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation (C. tourisme art. L 324-1-1, III ; CCH art. L 631-7).

Cette **obligation déclarative** est prévue à peine d'une **amende** de 5 000 € (C. tourisme art. L 324-1-1, V). Il s'agit d'un montant maximal. Le tribunal judiciaire de Paris a pu, dans certaines décisions, **réduire le montant** de cette amende, par exemple à 500 € (TJ Paris 19-10-2021 n° 21/56167), à 800 € (TJ Paris 14-9-2022 n° 22/53530) ou encore à 200 € (TJ Paris 15-10-2021 n° 19/55280).

#### Seuil légal de 120 jours

4. Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (C. tourisme art. L 324-1-1, IV).

Le **dépassement de ce seuil** est sanctionné par une **amende** d'un montant maximal de 10 000 € par année civile de dépassement (C. tourisme art. L 324-1-1, V-al. 2).

Trois critères alternatifs permettent donc un **déplafonnement** qui pourra être admis par le juge. Attention, ces exceptions légales de déplafonnement seront examinées au cas par cas par le tribunal et rarement admises par les juges du référé.

Si aucune de ces causes exonératoires n'est démontrée, le loueur ne pourra que justifier de sa situation personnelle, financière et de sa bonne foi pour solliciter un tempérament du quantum de l'amende. Parmi les critères permettant de limiter le montant de l'amende en cas d'infraction, le juge s'assure de l'arrêt de l'infraction, sollicite le justificatif des revenus pendant l'infraction et au jour de l'audience et tout autre élément concernant la situation sociale, familiale ou médicale du loueur (TJ Paris 12-4-2023 n° 23/52264).

#### Obligation professionnelle

5. Le motif de dérogation légale des 120 jours reposant sur une obligation professionnelle est le plus invoqué par les propriétaires poursuivis dans le contentieux de location saisonnière de courte durée.

6. Cette exception légale est d'**interprétation stricte**. L'exception pour motif professionnel suppose que soit rapportée la **preuve** d'obligations professionnelles **justifiant l'absence du défendeur** durant au moins autant de jours que de nuitées louées lors de l'année civile concernée.

7. L'exception pour obligation professionnelle ne requiert toutefois pas la démonstration du **caractère exceptionnel** des absences professionnelles invoquées (TJ Paris 10-9-2021 n° 21/51221). Dans cette affaire, le propriétaire, steward de profession, s'était éloigné de sa résidence principale 137 jours pour déplacements professionnels. Or il avait déclaré 209 nuitées de location saisonnière de sa résidence principale. Si effectivement la concordance temporelle entre les déplacements professionnels et les périodes de location en meublé de tourisme est exigée, rien ne requiert toutefois la démonstration, contrairement à ce qu'alléguait la Ville de Paris dans ses écritures, du caractère exceptionnel des absences professionnelles invoquées.

8. L'exception légale pour raison professionnelle donnant lieu à exemption d'amende a été **admise pour la première fois** par le tribunal de Paris le 9 novembre 2021 (TJ Paris 9-11-2021 n° 21/54006).

Dans cette affaire, un propriétaire, dont la résidence principale est située à Paris, dépasse le seuil de 120 jours en raison d'un emploi situé en France mais en dehors de Paris. Le juge lui impose de prouver que son logement à Paris demeure sa résidence principale malgré une absence supérieure à 120 jours annuels. Divers justificatifs permettent de prouver la nécessité de cette absence ainsi que sa résidence aléatoire au sein de différents hôtels lors de ses déplacements. En effet, les obligations professionnelles de la propriétaire en tant que directrice des relations publiques d'un grand groupe l'ont tenue éloignée en 2019 de sa résidence principale. Elle déclare pour preuves : un dossier presse, un plan d'action relations presse et médias, des échanges de courriels présentant les événements dans la ville de déplacement, etc. Et elle justifie être hébergée dans les résidences hôtelières du groupe de façon aléatoire. Pour la première fois dans ce type de contentieux, le tribunal reconnaît le motif professionnel et déboute la ville de Paris de ses demandes de condamnations. La cour d'appel confirmera cette décision par un arrêt remarqué (CA Paris 29-9-2022 n° 21/20664 : BPAT 6/22 inf. 276).

9. Par la suite, cette exception légale a été retenue en faveur d'un artiste (TJ Paris 24-5-2023 n° 22/58311). La spécificité du métier est prise en compte pour considérer que cette activité inclut du travail supplémentaire ne faisant généralement pas l'objet de déclaration ou rémunération, telles que les étapes préparatoires à la tenue d'un spectacle. Cette décision permet d'élargir les modes de preuve de l'obligation professionnelle et pourrait faire jurisprudence pour les professions impliquant des heures de travail non rémunérées ou déclarées.

### Raison de santé

10. Le motif médical ne semble avoir été retenu qu'une seule fois par le tribunal judiciaire de Paris. Dans cette affaire, la propriétaire justifie le dépassement du nombre de jours de location par l'état de santé de son ex-compagnon l'obligeant à occuper moins de huit mois par an sa résidence principale. La Ville de Paris affirme ce moyen inopérant exposant que l'exception tenant aux raisons de santé ne peut s'entendre que de **circonstances personnelles à la personne du loueur**. Mais le juge a estimé qu'une raison de santé justifie le dépassement du seuil légal pour une femme ayant prodigué assistance à son ex-compagnon, dont l'état de santé le rendait totalement dépendant, ce qui l'avait contrainte à s'éloigner de son domicile (TJ Paris 31-1-2022 n° 21/50521). La ville n'interjettera pas appel.

11. L'exception pour raisons de santé est complexe à caractériser : les aménagements relatifs au motif médical ne doivent pas être antérieurs à **l'année du dépassement**. Le propriétaire qui parvient à prouver que son état de santé justifie un éloignement de sa résidence principale est tout de même condamné si le logement occupé à la place l'est en fait depuis de nombreuses années, donc bien avant que l'état de santé ne soit prouvé (TJ Paris 12-1-2022 n° 21/54175).

### Cas de force majeure

12. À notre connaissance, l'exception de déplaçonnement en raison d'un cas de force majeure n'a encore jamais été retenue. Elle est définie dans le cadre de ce contentieux comme une « situation dans laquelle le loueur ne peut physiquement occuper le bien donné en location en raison d'un événement irrésistible et imprévisible » (TJ Paris 29-10-2021 n° 21/50509). Dans cette affaire, suivre son mari en déplacement n'a pas été considéré comme un cas de force majeure.

### Caractérisation du local loué

13. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les plateformes qui collectent la taxe de séjour sont tenues de fournir aux communes différentes informations parmi lesquelles le nombre de nuitées effectuées pour chaque annonce. Il s'agira du point de départ d'un mouvement d'assignations systématiques des bailleurs dépassant les 120 jours de locations par année civile. Encore faut-il que la location réponde aux conditions fixées par l'article L 324-1-1, I du Code du tourisme, notamment la location d'un **logement à l'usage exclusif du locataire**.

14. Les demandes de la Ville de Paris ont parfois été rejetées en raison de son incapacité à démontrer avec précision que des locations litigieuses portaient sur un appartement à l'usage exclusif du locataire en raison d'une **discordance entre la description du bien** telle que stipulée dans le bail consenti au locataire proposant un meublé de tourisme à la location et la teneur des annonces (TJ Paris 29-10-2021 n° 21/50506). Dans cette affaire, le locataire loueur en meublé expose n'avoir mis en location qu'une partie de sa résidence principale, l'annonce indiquant la location d'une à deux chambres chez l'habitant. Or la Ville de Paris apporte au débat des captures d'écran de site de location proposant un appartement avec deux chambres, une salle de bain et une cuisine. Une discordance existait bien entre la description du bien telle que stipulée dans le bail et la teneur des annonces.

15. À la lumière de ces décisions, la Ville de Paris interroge désormais de façon plus systématique les loueurs via un **courrier préalable de contrôle** afin de s'assurer du motif de déplaçonnement avant toute poursuite judiciaire éventuelle.

### Caractérisation de la location effectuée

16. Le dépassement du seuil des 120 jours ne peut être reproché à un loueur que si ces 120 jours ont effectivement été loués au titre de location saisonnière de courte durée.

La Ville de Paris a ainsi été condamnée à verser des **dommages-intérêts à un propriétaire**, qu'elle avait assigné en justice pour avoir dépassé le seuil, en raison de la mise à disposition gratuite de son appartement au profit d'une infirmière dans le cadre du mouvement « Appart'Solidaire » organisé lors de la crise du Covid (TJ Paris 21-4-2023 n° 22/58949).

Les juges ont considéré que la Ville de Paris, qui avait maintenu sa procédure alors qu'elle avait eu connaissance de la mise à disposition gracieuse du logement dans le cadre du dispositif gouvernemental, avait commis une négligence fautive dont le propriétaire était fondé à demander réparation.

### Transmission du relevé des locations annuelles

17. Pour contrôler le respect du seuil de 120 jours par an, la commune peut exiger du loueur offrant sa résidence principale à la location saisonnière de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué (C. tourisme art. L 324-1-1, IV-al. 2). À défaut de transmission de cette information, une amende de 10 000 € est encourue (C. tourisme art. L 324-1-1, V-al. 2).

Mais pour que l'amende soit encourue encore faut-il que le meublé soit considérée comme la **résidence principale** du loueur (TJ Paris 22-10-2021 n° 21/52881 ; TJ Paris 17-4-2023 n° 22/57239).

18. Cette solution vient récemment d'être consacrée par la Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7-9-2023 n° 22-18.101 FS-B : BPAT 6/23 inf. 269). Dans cette affaire, la Ville de Paris ne prouvait pas que le bien loué constituait la résidence principale du bailleur ce qui rendait la demande de la commune inefficace. La Haute Juridiction rappelle que l'amende civile de l'article L 324-1-1 du Code du tourisme est une sanction ayant le caractère d'une punition (Cass. 3<sup>e</sup> civ. QPC 26-1-2022 n° 21-40.026 FS-B : BPAT 2/22 inf. 81), son champ d'application est, en vertu du principe de légalité des délits et des peines, d'interprétation stricte.

## Locations meublées de courtes durées d'une résidence secondaire

19. Les articles L 631-7 et L 651-2 du Code de la construction et de l'habitation encadrent la location saisonnière pour les résidences secondaires situées principalement dans les grandes agglomérations. Afin de préserver le parc de logements, un mécanisme d'**autorisation** et éventuellement de **compensation** est prévu, imposant, en cas de changement d'usage d'un bien affecté à l'habitation, la création de nouveaux espaces d'habitation pour la surface soustraite au marché des logements.

20. Ces dispositions s'appliquent dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (CCH art. L 631-7, al. 1). Elles peuvent être rendues applicables à d'autres communes sur décision de l'autorité compétente (CCH art. L 631-9).

En outre, elles ne s'appliquent qu'aux biens à usage d'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Pour les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination après le 1<sup>er</sup> janvier 1970, ils sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

### Preuve de l'usage d'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970

21. La preuve de l'usage d'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 peut être rapportée par tout moyen (CCH art. L 631-7). La charge de la preuve pèse sur la commune.

Dans la pratique des tribunaux, une **hiérarchie des preuves** s'est imposée avec, à sa tête, la fiche foncière H2 : un document cadastral de recensement des immeubles et de détermination de la valeur locative cadastrale, en principe établi au cours de l'année 1970, lors de la dernière révision foncière nationale.

La jurisprudence contrôle de manière très stricte la qualité des fiches H2 produites, et impose que la preuve de l'usage d'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 soit incontestablement établie par l'autorité de poursuite.

#### Date de la fiche H2

22. L'**absence de fiche H2** au constat d'infraction constitue un motif de rejet des demandes de la ville pour absence de preuve du changement d'usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970 (TJ Paris 17-1-2022 n° 19/57852 ; TJ Paris 11-10-2021 n° 19/57030).

23. Une **fiche H2 établie après le 1<sup>er</sup> janvier 1970** ne prouve pas, à elle seule, de manière incontestable l'usage d'habitation d'un lot à cette date. Ainsi une fiche dressée en 1980 (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28-11-2019 n° 18-24.157 FS-PBI) ou de 1978 (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28-5-2020 n° 18-26.366 FS-PBI) ne suffit pas à établir un tel usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970.

De même, est inopérante toute **autre preuve** établie à une date **postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1970**, tel l'achat d'un appartement en 1980 (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28-5-2020 n° 18-26.366 FS-PBI : BPIM 4/20 inf. 243) ou la vente d'un appartement en 2017 (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28-11-2019 n° 18-23.769 FS-PBI)

24. Toutefois, une fiche H2 postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1970 peut être retenue probante, si elle est corroborée par d'**autres documents attestant de l'usage** d'habitation du lot à cette date. Il en est ainsi d'une fiche H2 remplie en septembre 1970 et comportant une identification incontestable du lot et de la présence d'un locataire au 1<sup>er</sup> janvier 1970 avec mention d'un loyer au 1<sup>er</sup> janvier 1970 (CA Paris 12-5-2021 n° 20-18.842).

#### Conditions de forme de la fiche H2

25. La valeur probante de la fiche H2 est remise en question en cas de **vices ou défauts** affectant sa forme. C'est le cas lorsque la fiche H2 est illisible, contient des erreurs ou de nombreuses ratures (CA Paris 5-6-2020 n° 19/16420).

La valeur probante de l'usage d'habitation établi par une fiche H2 de 1970 reste à l'appréciation souveraine du Président du tribunal statuant en référé selon une procédure accélérée au fond.

### Incertitudes concernant la fiche H2

26. Une fiche H2 incomplète, dépourvue d'éléments permettant d'identifier avec précision le bien visé, ne prouve pas l'usage d'habitation.

C'est le cas lorsque seul est indiqué l'étage et la superficie, mais qu'aucune autre précision n'est renseignée (TJ Paris 14-2-2022 n° 19/56097), ou encore lorsque la fiche H2 ne mentionne pas le numéro de lot ou de l'occupant, ou bien, lorsqu'elle n'est pas datée, ni signée.

Une récente décision de la Cour d'appel vient d'infirmer totalement un jugement condamnant un propriétaire à 50 000 € en première instance compte tenu de l'erreur d'étage du lot rapporté au constat d'infraction de la Ville de Paris avec l'étage mentionné dans la fiche H2 (CA Paris 21-9-2023 n° 23/01196).

### Éléments d'habitabilité non renseignés

27. La cour d'appel de Paris a considéré que ne prouve pas l'usage d'habitation, une fiche H2 dépourvue de la mention de WC, de salle d'eau et d'eau courante contredisant ainsi l'usage d'habitation (CA Paris 12-5-2022 n° 21/17896).

## Hypothèse d'un « propriétaire occupant » sur la fiche H2 de 1970

28. Dans plusieurs dossiers, la Ville de Paris avait avancé la possibilité d'admettre une **présomption d'usage habitation**, dès lors que la fiche H2 remplie au cours de l'année 1970 faisait mention d'un propriétaire occupant. Une jurisprudence constante de la Cour d'appel de Paris n'a pas admis une telle présomption (par exemple, CA Paris 15-9-2022 n° 21/17900).

Par toute une série d'arrêtés rendus le 7 septembre 2023, la Cour de cassation a confirmé cette lecture stricte selon laquelle une fiche H2 remplie par un propriétaire occupant au cours de l'année 1970 ne valait pas démonstration de l'usage d'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7-9-2023 n° 22-18.101 FS-B ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7-9-2023 n° 22-18.463 F-D ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7-9-2023 n° 22-20.495 F-D ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7-9-2023 n° 22-20.492 F-D ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7-9-2023 n° 22-20.292 F-D ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7-9-2023 n° 22-21.795 F-D ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7-9-2023 n° 22-21.797 F-D ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7-9-2023 n° 22-21.796 F-D).

29. Dans ces arrêts, la Cour de cassation rappelle que la ville reste libre de prouver cet usage d'habitation par tout autre moyen. Par exemple, ce peut être la production d'un calepin d'immeuble antérieur à 1970 suffisamment exploitable et démontrant alors la présence du propriétaire avant le 1<sup>er</sup> janvier 1970 permettant ainsi de rapporter un usage d'habitation.

## Preuve de toute autorisation d'urbanisme postérieure à 1970

30. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination après le 1<sup>er</sup> janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés (CCH art. L 631-7). La charge de cette preuve pèse sur la commune.

## Panorama des amendes prononcées en cas d'infraction constatée

31. L'amende encourue au titre de l'infraction de changement d'usage est d'un montant maximal de 50 000 € (CCH art. L 651-2).

Aucune règle générale ne peut être établie sur la fixation du montant de l'amende qui reste à la **discretion du juge** selon plusieurs facteurs qui peuvent être aggravants : durée de l'infraction, absence de coopération du propriétaire avec les services de la ville, multiplicité des lots loués en courtes durées, enrichissement présumé, etc. Par exemple, a été condamné à une amende de 45 000 € un propriétaire qui avait tardé à engager les démarches du changement d'usage malgré sa connaissance de l'illicéité de la situation depuis de nombreuses années et la durée conséquente de location du bien immobilier pendant huit ans (TJ Paris 29-10-2021 n° 19/59555).

32. En revanche, divers éléments comme des difficultés financières importantes, dues par exemple à de longues périodes de chômage, peuvent permettre de solliciter du tribunal une **réduction significative** de l'amende prononcée :

– les diligences du propriétaire pour le retour à un usage d'habitation et en vue de la régularisation de la situation, sa bonne foi, et sa situation personnelle et financière : amende de 1 500 € (TJ Paris 5-12-2022 n° 22/52365) ou de 1 000 € (CA Paris 24-1-2019 n° 18/16759) ;

– la cessation de l'infraction : amende de 3 000 € (TGI Paris 3-4-2018 n° 18/52175) ;

– une méprise du propriétaire sur la réglementation applicable et un retrait de l'offre de la plateforme de location amende de 15 000 € (CA Paris 29-6-2017 n° 16/05106).

33. En **conclusion**, chaque affaire implique une réflexion juridique quant à la recevabilité probante de l'usage d'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 qui reste à démontrer par la ville poursuivante à l'instance et les circonstances factuelles susceptibles de déterminer le montant de l'amende laissées à la discretion du Président du tribunal en cas d'infraction démontrée.