DEMEUZOY AVOCATS

RÉGLEMENTATION DES LOCATIONS MEUBLÉES TOURISTIQUES

Recueil d'analyses juridiques - 3ème édition - Février 2018 / Juin 2020

Xavier DEMEUZOY
Avocat au Barreau de Paris

Réglementation des locations meublées touristiques

Référence de la photo de couverture : Photo achetée sur iStockphoto.com, commande n°2063908720

Cette ouvrage est protégé dans toutes ses composantes (y compris le résultat des savoirs mis en œuvre, des recherches, des analyses et des interprétations effectuées) par les dispositions du Code de la propriété intellectuelle, notamment celles relatives au droit d'auteur.

Présentation du recueil

Les locations meublées touristiques de type Airbnb constituent désormais un pan essentiel de l'économie du tourisme en France.

Pionnier dans le domaine, le Cabinet DEMEUZOY AVOCATS a développé une pratique unique en France et essentiellement dédiée à cette réglementation ainsi qu'aux problématiques de copropriété.

Dans ce contexte, le cabinet conseille de nombreuses copropriétés dans toute la France et défend la grande majorité des propriétaires assignés par la Ville de Paris.

Auteur de nombreux articles de référence sur la matière, le Cabinet a été récompensé en 2020 par un trophée d'argent en immobilier par le Palmarès du droit.

Ce recueil d'analyses a l'ambition d'offrir au lecteur qu'il soit juriste ou non, des éléments de compréhension sur cette matière en perpétuelle mutation.

Ce recueil est régulièrement mis à jour.

Xavier DEMEUZOY, Avocat au Barreau de Paris
Juin 2020

Ont contribué aux cotés de Xavier DEMEUZOY à la rédaction des articles et à l'élaboration de ce recueil : Mathis AUBRY-LALLEMENT, Nassam DIAB, Louise FONTAINE, Habib KOFFI & Jonathan SEROR.

Note de l'auteur :
L'ouvrage offre une certaine approche de la réglementation actuelle, qui reflète le point de vue de l'auteur. La matière étudiée étant en constante évolution, il n'est pas exclu que les règles actuellement en vigueur soient bouleversées par la jurisprudence ou l'édiction de nouvelle(s) réglementation(s) locale ou nationale. En outre, la décision de la Cour de Justice de l'Union Européenne attendue dans les prochains mois viendra éclairer la lecture de cette matière complexe.

Sommaire :

Titre 1 : La réglementation pour louer son logement dans les principales villes de France et dans le monde 5

Comprendre la réglementation applicable en matière de location meublée touristique de type Airbnb 5

Les sanctions en l'absence d'autorisation de louer son logement en meublé touristique de type Airbnb 8

Lyon : comprendre la règlementation sur la location de meublés touristiques en 5 points clés 9

Locations meublées touristiques à Nice : la nouvelle réglementation contraignante passée au crible. 14

Propriétaire à Bordeaux ? Mode d'emploi pour louer votre logement sur Airbnb 22

Locations meublées touristiques dans les stations balnéaires : un durcissement inégal et fragile de la réglementation. 25

Airbnb : Tour du monde de la réglementation des locations meublées touristiques. 30

Sous-location et Airbnb : le Cour de cassation confirme la condamnation du locataire ! 33

Votre activité illégale sur Airbnb sera désormais accessible par la Ville de Paris. 36

Réglementation Airbnb : les premières propositions des candidats à la mairie de Paris. 38

31 mars 2020 : le jour où la Ville de Paris pourrait perdre la bataille contre AIRBNB 42

Comprendre toute la réglementation de la location meublée saisonnière Airbnb en 10 points clés ! 48

Titre 2 : La réglementation pour transformer son local commercial à Paris en location meublée touristique de type AIRBNB 59

(1/2) Transformer son local commercial en Airbnb à Paris : les démarches d'urbanisme. 59

(2/2) Transformer son local commercial en Airbnb à Paris : attention au règlement de copropriété ! 65

Louer sans restriction sur AIRBNB à Paris : l'option du local commercial ? 70

Local commercial en copropriété transformé en Airbnb : Attention la jurisprudence se durcit. 77

10 conseils pratiques d'experts pour transformer son local commercial en hébergement hôtelier Airbnb à Paris 81

Titre 3 : L'opération de contrôle de la ville de Paris au titre des locations meublées touristiques de type AIRBNB 85

L'opération de contrôle de la ville de Paris au titre de vos locations Airbnb en 10 points clés. 85

Airbnb : les intermédiaires en location dans le viseur de la Ville de Paris. 94

Titre 4 : L'assignation de la ville de Paris au titre des locations meublées touristiques de type AIRBNB 98

10 motifs pour contester une assignation au titre des locations meublées touristiques de type Airbnb 98

Assigné par la ville de Paris pour vos locations sur Airbnb : comment vous défendre ? 107

Assignation ville de Paris et locations Airbnb : ces décisions récentes exonérant les propriétaires de toute condamnation. 114

Airbnb remporte une manche décisive dans la reconnaissance de son activité en Irlande. 118

Locations sur Airbnb : tout comprendre sur le gel des procédures en 2019 dans l'attente de la position de la CJUE. 123

Assignation Ville de Paris et Airbnb : Et si le constat internet d'infraction constituait le talon d'Achille des procédures engagées par la Ville de Paris ? 129

Assigné par la Ville de Paris pour vos locations Airbnb ? Les 10 questions les plus fréquentes. 135

Airbnb : pourquoi l'avis de l'Avocat général de la CJUE est loin d'avoir signé la victoire de la Ville de Paris ? 141

Titre 5 : La réglementation des locations meublées touristiques et le droit de la copropriété 145

Une copropriété peut-elle faire cesser les locations Airbnb dans son immeuble ? 145

Les outils offerts aux copropriétés pour lutter contre les fraudeurs à la réglementation des locations meublées touristique de type Airbnb 154

Comment faire cesser les locations de type Airbnb en copropriété ? La marche à suivre en 10 points clés 158

Copropriété : La Cour de cassation confirmerait l'incompatibilité de l'activité de meublé touristique avec la destination bourgeoise de l'immeuble. 164

Titre 6 : Investir dans les locations meublées touristiques 168

Louer sur Airbnb : les points à connaître avant d'investir 168

Louer sur Airbnb : Le choix du local commercial ? 173

Titre 1 : La réglementation pour louer son logement dans les principales villes de France et dans le monde

Comprendre la réglementation applicable en matière de location meublée touristique de type Airbnb

Publié sur le site Village de la Justice le jeudi 15 février 2018

Le cadre juridique applicable au 1er janvier 2018 pour louer un logement en meublé de courte durée à Paris via une plateforme de réservation de type Airbnb ou Booking.

Le cadre juridique applicable pour la location meublée « de courte durée » (également dénommée « touristique » ou « saisonnière ») varie en fonction qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire.

Selon l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la résidence principale est définie comme le logement occupé au moins 8 mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure), soit par le preneur (le locataire) où la personne avec laquelle il vit, soit par une personne à charge.

Selon la loi, il est possible de louer sa résidence principale à des touristes par le biais d'une plateforme internet, de type Airbnb, jusqu'à 120 jours par an, sans effectuer de démarches particulières (article L. 631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation).

Ainsi, depuis début janvier 2018, Airbnb a mis en place un outil automatique et ciblé limitant la durée annuelle maximale de location sur le site à 120 jours par an pour les logements entiers situés dans les arrondissements centraux de Paris (75001, 75002, 75003 et 75004), à moins que l'hôte ne dispose des autorisations pour louer davantage.

À l'inverse de la résidence principale, une résidence secondaire est occupée moins de 4 mois par an. Ce bien transformé en location touristique n'est plus considéré comme un logement mais comme un local commercial.

La ville de Paris exige alors un changement d'usage soumis à une autorisation préalable de la mairie pour louer à des touristes (article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation).

L'autorisation doit être assortie d'une « compensation ».

Cette règle, qui peut varier selon les arrondissements, impose d'acheter une surface équivalente à un local commercial qui doit être transformée en local d'habitation, pour compenser la perte de surfaces d'habitation du local transformé. Cette procédure est particulièrement coûteuse.

Le demandeur la propose sur son propre patrimoine ou sur le patrimoine d'un tiers qui lui cède cette possibilité à titre onéreux ou gratuit. Cette compensation a pour but la préservation de l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques.

Certains biens sont exempts d'autorisation. Tel est le cas de l'exercice d'une activité commerciale dans une partie d'un local à usage d'habitation situé en rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (*article L.631-7-4 Code de la construction et de l'habitation*).

Les démarches à effectuer auprès de la mairie et du syndicat de copropriétaires avant de mettre son appartement en location.

Si vous êtes propriétaire d'un logement et que vous souhaitez le louer en meublé de tourisme, vous devez au préalable vérifier que le règlement de copropriété ne l'interdit pas.

Si vous êtes locataire et que vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur (*article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989*).

Depuis le 1er décembre 2017, toutes les offres de location à Paris publiées sur des plateformes de location touristique doivent mentionner un numéro d'enregistrement.

Ainsi, les propriétaires doivent s'inscrire auprès du service en ligne mis en place par la ville de Paris pour obtenir ce numéro.

À ce titre, le 11 décembre 2017, la Mairie de Paris a mis en demeure Airbnb et quatre autres plates-formes de location en les sommant de retirer plus de 1000 annonces sans numéro d'enregistrement (*Source : Le monde - Édition du 11 décembre 2017*).

Cette obligation concerne tous les bailleurs qui pratiquent la location meublée touristique, y compris ceux qui louent seulement quelques semaines par an leur résidence principale.

Il convient cependant de distinguer plusieurs situations :

- ***Vous souhaitez louer votre résidence principale dans la limite de 120 jours/an :*** Si votre logement constitue votre résidence principale, vous pouvez le louer en meublé de courte durée dans la limite de 120 jours par an. Il convient alors de vous enregistrer en ligne. Le numéro obtenu doit être affiché dans toute annonce en ligne.

- ***Vous souhaitez louer en meublé de courte durée un logement qui ne constitue pas votre résidence principale :*** Plusieurs formalités sont alors nécessaires.
    - Obtenir une autorisation de changement d'usage avec compensation ;
    - Procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier en déposant en Mairie une demande d'autorisation d'urbanisme ;
    - S'enregistrer en ligne.

- **Vous souhaitez louer en meublé de courte durée un local qui n'est pas à usage d'habitation :**
    - Procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier ;
    - S'enregistrer en ligne.

****

Les sanctions en l'absence d'autorisation de louer son logement en meublé touristique de type Airbnb

Les sanctions en cas de fraude à la lumière des condamnations prononcées par les tribunaux en 2017.

Avant la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoyait que sans autorisation administrative de louer un logement qui n'est pas sa résidence principale, l'amende pouvait aller jusqu'à 25.000 euros par logement.

Tel qu'il est issu de sa nouvelle rédaction, l'article L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit désormais une amende **50.000 euros par logement** avec une astreinte d'un montant maximal de **1.000 euros par jour et par mètre carré** jusqu'à régularisation.

Ainsi, pour des faits dont les anciennes dispositions de l'article L. 651-2 du Code de la construction sont applicables, les propriétaires d'appartements proposés en location courte durée sur plusieurs sites internet ont été respectivement condamnés au paiement d'une amende de 10.000 euros (*CA Paris, 9 Mars 2017, n°15/14971*) et de 15.000 euros (*CA Paris, 30 Juin 2017 n° 15/23009*).

Entre janvier 2017 et juillet 2017, le montant total des condamnations se chiffrait à 600.000 euros. (*Source France-Inter / Le parisien - Édition du 11 août 2017*) contre 200.000 euros pour la même période en 2016. A Paris, la moyenne des amendes est passée de 10.000 euros en 2016 à **20.000 euros** pour 2017.

Par ailleurs, la loi ENL de 2006 a fortement alourdi les sanctions pénales en cas d'infraction au nouveau dispositif de changement d'usage.

L'amende pénale prévue pour fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses en vue de dissimuler ou tenter de dissimuler des locaux soumis à autorisation est ainsi passée à **80.000 euros**. Cette amende peut être accompagnée d'une peine d'emprisonnement d'un an (*article L.651-3 du Code de la Construction et de l'habitation*).

Pourtant, ces condamnations doivent être appréciées avec prudence. En effet, chaque dossier est différent et les sanctions peuvent varier selon les particularités.

***

Lyon : comprendre la règlementation sur la location de meublés touristiques en 5 points clés

Publié sur le site Village de la Justice en juillet 2019

Propriétaire à Lyon, vous souhaitez louer votre logement sur une plateforme telle que Airbnb ?

En décembre 2017, la ville de Lyon a décidé d'actualiser sa réglementation sur les locations meublées touristiques de type Airbnb pour répondre à l'augmentation des locations meublées de courte durée dans l'hypercentre.

Voici quelques précisions sur cette réglementation et sur les démarches à respecter pour louer en toute légalité.

Introduction

Désignée « meilleure destination européenne de tourisme urbain » (2016, *World Travel Awards*), la ville de Lyon est très appréciée pour sa gastronomie, ses quartiers anciens et son offre culturelle.[1]

Cette popularité se manifeste par un développement des locations touristiques : Lyon compte plus de 11 000 logements Airbnb sur les presque 300 000 de la ville (chiffres issus des statistiques de la plateforme *InsideAirbnb*).

Cela correspond à 255 000 arrivées depuis un an pour plus de 500 000 habitants de la commune, pour un impact économique avoisinant les 300 millions d'euros.

1) La création d'un régime spécifiques aux meublés touristiques

Conformément à l'article 631-7 du Code de la construction et de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR de 2014, « *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 au sens du présent article.* »

Pour les communes de plus de 200 000 habitants, un tel changement est soumis à autorisation préalable par la mairie.

[1] https://www.lyon.fr/actualite/tourisme/airbnb-co-nouvelles-regles-pour-les-meubles-de-tourisme

Si la mairie de Lyon avait déjà, par un règlement en date du 27 juin 2011, régi les autorisations de changement d'usage sur la commune de Lyon, la multiplication des meublés touristiques et ses conséquences sur le marché classique nécessitaient une actualisation de ce règlement.

Lors de délibérations les 18 et 20 décembre 2017, la Métropole et la commune de Lyon ont adopté un régime particulier pour les locations de meublés touristiques. Cette nouvelle réglementation est entrée en vigueur le 1er février 2018. [2]

Pour les logements qui avaient déjà fait l'objet d'une autorisation de changement d'usage antérieurement à cette nouvelle réglementation n'ont pas de démarches supplémentaires à effectuer, tant qu'ils respectaient déjà les conditions légales imposées.

Contrairement à la ville de Nice, la ville de Lyon ne possédait avant 2018 aucun régime spécifique pour de telles pratiques.

L'objectif est « *de protéger l'habitat et de limiter le développement des meublés de tourisme qui, s'il se poursuit au rythme actuel, pourrait déséquilibrer le marché du logement et créer des tensions fortes en particulier sur l'hypercentre* ».

Cette étude a pour objet d'apporter éclaircissements et précisions sur les règles à respecter pour les propriétaires désireux de se lancer dans la location de meublés touristiques après le 1er février 2018.

2) Les démarches obligatoires dans tous les cas : enregistrement et taxe de séjour

En tant que propriétaire, il vous incombe de procéder à la déclaration de l'activité de location afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui devra figurer sur l'ensemble des annonces (disponible sur le site de la ville de Lyon).

La déclaration de la taxe de séjour est également obligatoire (disponible ici)[3].

[2] Délibération du conseil de la Métropole Grand Lyon du 20 décembre 2017.pdf
Délibération du conseil municipal de la Ville de Lyon du 18 décembre 2017.pdf 44.05 Ko
[3] https://taxe-sejour.grandlyon.com/

3) L'autorisation de changement d'usage

Si le local constitue votre résidence secondaire ou si vous louez votre résidence principale plus de 120 jours par an, alors l'autorisation de changement d'usage est nécessaire. Cette autorisation vous sera délivrée par la mairie (article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitat). Pour la ville de Lyon, cette demande via un formulaire détaillant l'ensemble des pièces à fournir (suivre ce lien)[4].

Dans deux hypothèses, le changement d'usage nécessite une demande auprès de la mairie, sans nécessité de compensation :

1) Si le logement que vous souhaitez mettre en location n'est pas situé dans la zone hypercentre.
2) Dans le secteur hypercentre, si vous, personne physique, êtes désireux de mettre en location touristique votre logement (résidence principale louée plus de 120 jours par an ou résidence secondaire), si sa superficie ne dépasse pas les 60 m².
Cette autorisation est valable 9 ans et n'est pas reconductible. Elle est rattachée au propriétaire, ce qui la rend personnelle et incessible.

4) La compensation

La compensation consiste à transformer un local n'ayant pas un usage d'habitation en local à usage d'habitation afin de compenser le changement d'usage du premier local et de maintenir une offre de logements pour la commune.

Dans trois hypothèses, vous devez réaliser une compensation :

- Si vous êtes une personne morale, quelle que soit la superficie du local mis en location.
- Si vous, personne physique, souhaitez mettre à la location un logement de plus de 60m².
- Si vous, personne physique, souhaitez mettre à la location plus d'un logement, quelle que soit sa superficie.

[4] https://www.lyon.fr/sites/lyonfr/files/content/documents/2018-03/changement%20usage%202018-%20V1-mars.pdf

Quelques précisions sont à noter sur la compensation :

Si vous compensez, la compensation doit porter sur un logement en hypercentre et dans le même arrondissement que le local faisant l'objet du changement d'usage. La surface de compensation doit être au moins égale à la surface du logement loué.

Vous ne pouvez compenser avec un logement au rez-de-chaussée et ce dernier ne peut dépasser 50% d'un immeuble.

5) Contrôles et sanctions

Relativement récent, le dispositif de contrôle de la ville de Lyon comprend aujourd'hui deux contrôleurs. A l'instar de la capitale et d'autres grandes villes françaises, les contrôleurs sont chargés d'effectuer des constatations sur place pour les logements pour lesquels les règles ne sont pas respectées.

Actuellement, la ville de Lyon a envoyé près d'une centaine de mises en demeure aux propriétaires contrevenant à la réglementation.

Il convient de rappeler que les fausses déclarations et la dissimulation sont punies par une amende pénale qui peut atteindre 80 000 euros.

Au civil, l'amende peut atteindre 50 000 euros par local irrégulièrement transformé. L'absence d'enregistrement est punie par une amende d'un montant maximal de 5 000 euros.

Vers un renforcement ?

Récemment, David Kimelfeld, président de la Métropole, a indiqué que « *le Grand Lyon réfléchissait à un renforcement des règles de contrôle des locations de Airbnb à Lyon. La métropole réfléchit notamment à un durcissement du seuil de déclenchement de la réglementation et d'un élargissement de la zone concernée* ». [5]

Actuellement, aucune mesure de renforcement des contrôles ou de durcissement des conditions n'a été prise au niveau des autorités municipales. Reste à savoir si, comme à Nice, de nouvelles règles plus strictes vont bientôt voir le jour et rendre plus compliquée la location de meublés touristiques à Lyon.

[5] https://www.lyoncapitale.fr/politique/airbnb-a-lyon-vers-un-renforcement-des-regles-de-controle/

Pour le moment, les affaires risquent de toute manière d'être mises en suspens en attente de la décision de la Cour de justice de l'Union européenne sur la question préjudicielle envoyée par la Cour de cassation concernant la conformité au droit européen de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. A priori, si des affaires venaient à être portées au contentieux devant le TGI de Lyon, le juge adopterait un comportement similaire à celui de ses homologues parisiens en prononçant un sursis à statuer en attente de la décision de la juridiction européenne. Cela ne bloque pas pour autant les procédures de contrôles et la possibilité pour les contrevenants d'être poursuivis par la ville. (Pour en savoir plus sur le gel des procédures)[6].

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que si le logement que vous souhaitez mettre en location touristique est dans un immeuble en copropriété, cette location est subordonnée au respect du règlement de copropriété. Chaque règlement de copropriété est unique et nécessite généralement une analyse par un avocat, qui vous expliquera précisément quelles sont vos droits et obligations au regard de la copropriété.

***

[6] Voir page article page 63

Locations meublées touristiques à Nice : la nouvelle réglementation contraignante passée au crible.

Publié sur le site Village de la Justice le lundi 8 juillet 2019

La ville de Nice vient de durcir sa réglementation sur les locations meublées touristiques de type Airbnb et dispose d'une équipe de contrôleurs pour poursuivre les propriétaires en infraction.

Lumière sur cette nouvelle réglementation susceptible d'impacter des milliers de propriétaires.

En 2017, 31.500 annonces ont été mises en ligne sur Airbnb, dans le département des Alpes-Maritimes.

Nice occupe ainsi un tiers de ces locations, tandis que la ville de Cannes apparaît comme la 2e destination azuréenne pour les vacanciers avec 7.600 annonces postées sur le site pour 85.000 voyageurs à Cannes.

Dans la même année, la plateforme Airbnb a enregistré 584.000 arrivées de voyageurs dans le département pour un impact économique évalué à 560 millions d'euros.

Face à la montée des locations meublées touristiques proposées sur les plateformes, un nouveau règlement a été adopté à l'unanimité à l'issue d'une délibération du bureau métropolitain en date du 21 décembre 2018.

Présidé par le Maire Christian Estrosi, le bureau métropolitain a mis en place un Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la ville de Nice[7].

L'objectif affiché par la métropole étant d' *« éviter la spéculation » au sein de l'activité de location d'habitation mais également de rétablir un équilibre entre les locations meublés et les hôtels afin de mettre fin à une « concurrence déloyale ».*

Cette analyse a donc pour objet de mieux éclairer le citoyen sur la réglementation des locations meublées touristiques dans la métropole de Nice.

[7] Délibération n° 24-3 du Bureau Métropolitain du 21-12-2018, Métropole Nice Côte d'Azur.

1) Rappel de la réglementation sur les logements meublés touristiques dans la métropole de Nice.

La ville de Nice apparaît comme une ville pionnière en matière de régulation de locations meublées touristiques[8]. Dès juillet 2014, un encadrement de la location des meublées touristiques sur la commune de Nice a été instauré. En ce sens, la demande d'autorisation temporaire de changement d'usage n'était valable que 3 ans et renouvelable 2 fois, ce qui faisait un total de 9 ans maximum[9].

La municipalité a ainsi mis en place un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage limitée à 50% de la surface de plancher des biens immobiliers. De plus, le contrat de location devrait être conclu pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs. En outre, la ville de Nice n'accordait que trois autorisations maximums par propriétaire.

En juin 2015, une procédure de simplification de la délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage a été instaurée[10]. A partir de cette date, la demande d'autorisation temporaire se fait sur la base d'un formulaire CERFA.

A l'instar d'autres villes telles que Paris, le conseil municipal a instauré en 2017 une déclaration d'enregistrement obligatoire *« pour toute location de courte durée d'un local meublé, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile »*.

Cependant, malgré les mesures instaurées, la municipalité a constaté durant l'année 2018 un impact négatif du développement des meublés touristiques au détriment du logement des niçois et de l'activité des hôteliers.

Le président du syndicat des hôteliers Nice Côte d'Azur, Denis Cippolini, a estimé que *« l'influence des locations de meublés sur le marché hôtelier est énorme. Le nombre d'appartements équivaut à vingt fois l'hôtel Méridien, sur la promenade des Anglais »*.

C'est dans ce contexte que le bureau métropolitain, présidé par Christian Estrosi, à l'issue d'une délibération en date du 21 décembre 2018 a adopté le nouveau règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la ville de Nice.

[8] https://www.nice.fr/fr/actualites/meubles-touristiques-une-nouvelle-reglementation?type=articles
[9] Délibération n° 25.2 du Bureau Métropolitain du 10 juillet 2014.
[10] Délibération n° 25.1 du Bureau Métropolitain du 25 juin 2015.

2) Les nouvelles obligations incombant aux propriétaires souhaitant louer leur logement en meublé touristique dans la ville de Nice.

De quoi s'agit-il ?

La réglementation de la ville de Nice présente deux régimes distincts dans le cadre de la location de meublés touristiques.

A titre liminaire, le régime de la location meublée touristique des personnes physiques :

- Les propriétaires qui louent leur résidence principale dans la limite des 120 jours sont dispensés d'une demande d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation auprès de la municipalité ;
- Les propriétaires souhaitant louer leur(s) résidence(s) secondaire(s) en location meublée touristique, une demande préalable d'autorisation de location de meublés touristiques est nécessaire.

A cet égard, on distingue entre le premier logement et les locations meublées à partir du deuxième logement.

***Sur le 1er logement mis à la location meublée touristique* :**

Une seule autorisation temporaire sans compensation d'une durée de 6 ans non renouvelable peut être accordée par propriétaire. Il faut dire que l'autorisation est limitée à une résidence par foyer fiscal. Ainsi, si le propriétaire désire poursuivre la location après la période de 6 ans, il sera soumis automatiquement au régime de la compensation.

***A partir du 2ème logement mis à la location par le même propriétaire* :**

Une compensation est obligatoire dès le 2ème logement, ce qui signifie que le propriétaire devra acheter un local de surface équivalente à son bien dans le but de compenser la perte du local d'habitation.

A titre secondaire, le régime des personnes morales, notamment les SCI :
Les personnes morales souhaitant pratiquer la location meublée touristique seront automatiquement soumises à une obligation de compensation à partir du 1er logement.

Ainsi, dès le premier appartement en location saisonnière, un second local devra être proposé en location pure par le propriétaire. Selon le Maire Christian Estrosi *« Cela permettra de maintenir une offre de logement suffisante pour les étudiants, les actifs et les retraités »*[11].

En quoi consiste la compensation ?

La compensation consiste en une transformation de surfaces commerciales en logement afin de combler la perte de surfaces d'habitation du local transformé.

Comment est-elle mise en œuvre ?

Le demandeur la propose sur son propre patrimoine ou sur le patrimoine d'un tiers qui lui cède cette possibilité à titre onéreux ou gratuit. Cette compensation a pour but la préservation de l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques[12].

Dans le cadre de la réglementation niçoise, le propriétaire aura deux solutions :

- Acheter un titre de compensation à un tiers qui possède un local commercial afin de le transformer en logement ;
- Proposer de transformer des logements qu'il détient en surfaces commerciales
  Il apparait clairement au regard de ce qui précède que le règlement de Nice se rapproche majoritairement de la réglementation de Paris notamment en ce qui concerne la distinction entre résidence principale et résidence secondaire, le régime de compensation.

La différence majeure se situe au niveau du caractère temporaire de la demande d'autorisation.

Tandis que la ville de Paris prévoit une autorisation sans limitation de durée, la municipalité niçoise instaure quant à elle une autorisation temporaire d'une durée de 6 ans non renouvelable.

[11] https://www.20minutes.fr/nice/2430155-20190118-nice-ville-cree-brigade-anti-fraude-locations-saisonnieres
[12] https://www.paris.fr/meubles-touristiques

Par ailleurs, la Métropole et la Ville de Nice se sont dotées d'un Pôle protection logements, composé de plusieurs agents assermentés en charge d'effectuer des contrôles réguliers. A l'issue de ces contrôles, des constats d'infraction pourront être dressés par les agents assermentés de la ville.

A ce stade, il est primordial de se faire assister d'un avocat qui pourra adresser un courrier à la ville de Nice. Dans le cadre de son expertise, l'avocat pourra indiquer que le propriétaire a cessé l'infraction ou est sur le point de la cesser. Mieux, que l'activité de location meublée touristique du propriétaire est bel et bien légale.

L'envoi de ce courrier par un avocat spécialisé doit ainsi mettre en lumière la coopération du client à travers la démonstration de la clôture de son compte, la remise en location du logement, mais encore des circonstances atténuantes (chômage, état de santé etc.).

Pour une illustration, par un jugement rendu en décembre 2018, le juge du Tribunal de Grande Instance de Paris a fixé une amende inférieure à 5.000 euros en suite d'un tel courrier d'avocat. Pour ce faire, il a tenu compte de l'enrichissement réel du client, mais également de sa coopération lors de l'opération de contrôle et des circonstances atténuantes.

En conséquence, les démarches mises en œuvre par l'avocat visent à minimiser les risques encourus par les propriétaires en cas d'infraction à la réglementation.

3) Les risques encourus par les propriétaires en cas d'infraction à la réglementation.

Lorsqu'un propriétaire est assigné par la ville de Nice au titre de la violation de la réglementation sur les locations meublées touristiques, celui-ci peut se voir infliger d'importantes sanctions.

Sur le plan civil, les propriétaires en situation illégale s'exposent à des sanctions suivantes :

- La nullité des accords et des conventions conclus en violation de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Une amende civile pouvant aller jusqu'à 50.000 euros par local transformé illégalement ;
- La remise en état des lieux sous astreinte judiciaire.

Sur le plan pénal, le règlement prévoit une peine d'un an d'emprisonnement ainsi qu'une amende pouvant aller jusqu'à 80.000 euros.

Au stade de la procédure d'assignation, l'assistance d'un conseil juridique peut constituer un atout majeur. En effet, et à l'instar du courrier envoyé à la ville lors de l'opération de contrôle, l'avocat a pour mission de démontrer l'absence d'infraction ou de démontrer que cette infraction ne peut pas faire l'objet d'une amende aussi importante.

S'il est vrai que la ville de Nice peut assigner un propriétaire afin de lui infliger une sanction, il est nécessaire de préciser que les procédures ne peuvent être jugées par le Tribunal de grande de Nice et ce en raison d'une question préjudicielle posée par la Cour de cassation à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur la conformité de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation à une directive européenne.

4) Le gel des procédures : obstacle majeur à l'application du règlement par la ville de Nice.

Tout comme Paris, la ville de Nice se heurtera dans l'application du règlement au sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de Justice de l'Union Européenne. Les propriétaires assignés peuvent, par l'intermédiaire de leur avocat, solliciter un tel sursis à statuer devant le Tribunal de Grande Instance de Nice.

En effet, la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJCE) a été saisie d'une question préjudicielle par la Cour de cassation en date du 15 novembre 2018 (*RG n° 17-26.158*) afin de statuer sur la conformité de l'article L.631-7 du Code de la Construction avec les dispositions de la directive européenne service 2006/123/CE[13].

Faut-il le rappeler, l'article L.631-7 du Code de la Construction apparait comme la pierre angulaire de l'encadrement de la réglementation des locations meublées touristiques.

La Cour de cassation interroge la Cour de Justice de l'Union Européenne sur la validité de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation au regard des critères très précis fixés par la directive.

[13] Voir article page 63

La directive européenne prévoit que les régimes d'autorisation fixés par les Etats doivent être clairs et non ambigus, objectifs, rendus publics à l'avance mais encore transparents et accessibles.

Or, l'article L.631-7 du Code de la construction comporte une rédaction qui pourrait être contraire à ces critères fixés par la directive. En l'espèce, le texte sur lequel prend appui le règlement de Nice évoquerait des termes imprécis comme « de manière répétée », « courte durée » ou encore « clientèle de passage ».

Telles sont en substance les questions soulevées dans le domaine des locations meublées de courte durée, sur lesquelles la Cour de Justice de l'Union Européenne va prochainement être amenée à se prononcer.

Dans ce contexte, le Tribunal de Grande instance de Paris sursoit systématiquement à statuer dans toutes les affaires dont il est saisi par la ville de Paris au titre des manquements des propriétaires. De la même manière, il est prévisible que les Tribunaux des grandes villes de France, notamment le Tribunal de Grande d'Instance de Nice, s'alignent sur cette solution jurisprudentielle.

En revanche, il convient toutefois de préciser que la suspension des procédures ne signifie pas que le texte de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation est irrégulier. Ce dernier reste en vigueur dans l'attente d'une décision contraire qui ne sera pas connue avant la fin de l'année 2019.

5) L'impact de la nouvelle règlementation sur la location meublée touristique à Nice.

Au regard de ce qui précède, il ne fait aucun doute que le règlement adopté par la ville de Nice aura des impacts considérables sur l'activité de location meublée touristique dans la métropole azuréenne.

En effet, les propriétaires qui souhaiteraient proposer leur bien à la location meublée touristique dans la métropole niçoise devront soit s'aligner sur ces mesures restrictives soit se tourner vers la location classique. Ceci n'est pas sans conséquence sur la rentabilité de leur investissement locatif.

Selon l'observation du tourisme de la Côte d'Azur, sur tout le parc total de résidences secondaires, les Alpes-Maritimes figurent depuis 2013 au 1er rang des départements français. C'est dire l'importance de la location de meublée touristique dans la région.

Malgré cette situation très alarmante, les propriétaires pourront se tourner vers un nouveau type de locations meublées instauré par la loi Elan. Depuis le 24 novembre 2018, la loi Elan permet aux propriétaires de conclure des locations meublées dans le cadre d'un bail mobilité. Une aubaine pour les propriétaires qui souhaiteraient poursuivre leurs activités de locations meublées.

***

Propriétaire à Bordeaux ? Mode d'emploi pour louer votre logement sur Airbnb

Publié sur le site Journal du Net le Lundi 1er Juin 2019

Propriétaire à Bordeaux, vous souhaitez louer un logement sur une plateforme de location meublée touristique ? Voici quelques précisions sur cette réglementation et sur les démarches à respecter pour louer en toute régularité.

Introduction

Après Paris, la ville de Bordeaux est la deuxième ville de France qui accueille le plus de logements mis en location saisonnière au regard du nombre d'habitations (source). Ainsi, il existe environ 10 000 offres Airbnb disponibles à la location touristique.

Victime de sa popularité auprès des voyageurs et touristes du monde entier, la ville de Bordeaux se retrouve face à un problème grandissant : de plus en plus de logements qui étaient auparavant mis en location meublée classique se retrouvent transformés en logements pour accueillir des touristes. Si l'investissement est évidemment bien plus rentable pour les propriétaires, la situation devient de plus en plus compliquée pour les habitants qui cherchent à s'installer à Bordeaux sur de plus longues durées, et notamment pour les étudiants. La multiplication des annonces pose ainsi des difficultés importantes que la ville a souhaité adresser dans la délibération du 7 juillet 2017.

1) Que dit la réglementation bordelaise sur la location saisonnière ?

La délibération du 7 juillet 2017 est entrée en vigueur depuis le 1er mars 2018. Elle définit le cadre réglementaire à respecter par tout propriétaire souhaitant investir dans l'activité de location saisonnière. Elle impose, comme pour Paris ou Lyon, des mesures communes à tous les logements et se calque, pour les autres mesures, sur la réglementation parisienne qui distingue location de la résidence principale ou de la résidence secondaire.

2) Les démarches obligatoires dans tous les cas : enregistrement et taxe de séjour

En tant que propriétaire, il vous incombe de procéder à la déclaration de l'activité de location, afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui devra figurer sur l'ensemble des annonces. Ce numéro est obligatoire, que vous mettiez en location votre résidence principale ou secondaire.

Cette déclaration peut se faire directement en ligne, via le portail de service-public.fr. La déclaration de la taxe de séjour est également obligatoire. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'une modification récente datant de janvier 2019.

3) Vous louez votre résidence principale ?

Pour rappel, on considère qu'un logement constitue votre résidence principale à partir du moment où vous l'occupez plus de huit mois par an. Ainsi, il vous est toujours possible de mettre en location meublée touristique votre résidence principale dans la limite de 120 jours (soit quatre mois par an). La location meublée saisonnière est permise sans autorisation de changement d'usage dans une telle hypothèse et ne nécessite que l'enregistrement à la mairie et le paiement des taxes obligatoires.

4) Vous louez votre résidence secondaire ?

Si le local constitue votre résidence secondaire (occupée moins de quatre mois par an) ou si vous souhaitez mettre en location votre résidence principale plus de 120 jours, alors une autorisation de changement d'usage est nécessaire. Cette autorisation vous sera délivrée par la mairie conformément à l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Cette autorisation est soumise à compensation : vous devrez alors acheter un local à usage d'habitation de même surface et dans la même « zone » (cf. ci-dessous) ou transformer un local commercial en local à usage d'habitation. L'objectif est de maintenir un marché de l'immobilier ouvert à la location classique, notamment pour les étudiants.

Quelques précisions sont à noter sur la compensation.

La surface de compensation doit être au moins égale à la surface du logement loué. Concernant les zones de compensation :

- Votre local en meublé touristique se trouve en zone A : le local de compensation doit se situer exclusivement dans la zone A.
- Votre local en meublé touristique se trouve en zone B : le local de compensation doit se situer soit en zone B, soit en zone A.
- Votre local en meublé touristique se trouve en zone C : le local de compensation peut se situer dans l'une des trois zones.
- Les différentes zones correspondent à des quartiers plus ou moins centraux de la ville. La délibération de la ville contient un plan indiquant les délimitations de ces zones.

Vous ne pouvez compenser avec un logement au rez-de-chaussée et le logement qui est utilisé pour la compensation doit naturellement respecter les normes de décence.

5) Contrôles et sanctions

Le dispositif de contrôle de la ville de Bordeaux comprend aujourd'hui cinq contrôleurs pour environ 10 000 annonces (soit 2 000 annonces gérées par chacun des contrôleurs). A l'instar de Paris et d'autres grandes villes, les contrôleurs sont chargés d'effectuer des constatations sur place dans les logements pour lesquels les règles ne sont a priori pas respectées, ce qui semble être le cas pour environ 80% des annonces bordelaises.

Il convient de rappeler que les fausses déclarations et la dissimulation sont punies par une amende pénale qui peut atteindre 80 000 euros.

Par ailleurs, l'amende civile peut atteindre 50 000 euros par local irrégulièrement transformé. L'absence d'enregistrement est punie par une amende d'un montant maximal de 5 000 euros.

Pour le moment, les affaires risquent de toute manière d'être mises en suspens en attente de la décision de la Cour de justice de l'Union européenne sur la question préjudicielle envoyée par la Cour de cassation, concernant la conformité au droit européen de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. (Pour en savoir plus sur le gel des procédures).

ATTENTION : si le logement que vous souhaitez mettre en location se situe dans un immeuble en copropriété, cette location est subordonnée au respect du règlement de copropriété. Chaque règlement de copropriété est unique et nécessite généralement une analyse par un avocat, qui vous expliquera précisément quels sont vos droits et obligations sur votre logement.

***

Locations meublées touristiques dans les stations balnéaires : un durcissement inégal et fragile de la réglementation.

Publié sur le site Village de la Justice le lundi 8 juillet 2019

Les stations balnéaires françaises suivent la tendance des grandes métropoles vers une règlementation plus poussée du locatif touristique de type Airbnb mais peinent à fournir les moyens de leurs ambitions. Éléments de réflexion.

Propriétaire d'un logement dans une station balnéaire : vous souhaitez louer votre logement sur une plateforme telle que Airbnb ?

Dans les villes balnéaires françaises, les plateformes de type Airbnb se sont imposées comme des acteurs clés de l'économie touristique. Permettant aux particuliers de louer tout ou partie de leur propre logement comme logement temporaire, ces locations meublées garantissent aux propriétaires de ces zones très prisées une source de revenus et assurent la présence constante de touristes qui bénéfice au commerce local.

Cependant, à l'instar de Lyon, Bordeaux ou Nice, les villes balnéaires cherchent elles aussi à actualiser leurs règlementations sur les locations meublées touristiques de type Airbnb pour répondre à l'augmentation des locations meublées de courte durée et les difficultés engendrées par le phénomène Airbnb.

Toutefois, si les autorités municipales peuvent prendre des délibérations pour durcir la règlementation il semble peu probable que ces règles soient dotées des moyens de contrôle suffisants à leur implémentation.

Les stations balnéaires françaises suivent donc la tendance des grandes métropoles vers une règlementation plus poussée du locatif touristique (I) mais peinent à fournir les moyens de leurs ambitions (II).

Introduction

Le parc immobilier dans les stations balnéaires est très majoritairement composé de résidences secondaires et l'utilisation de ces résidences pour en faire un meublée de tourisme fait l'objet d'une règlementation complexe et assez inégale sur le territoire.

Afin de louer une résidence secondaire sur une plateforme de type Airbnb, il vous incombe, en tant que propriétaire, de procéder à la déclaration de l'activité de location afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui devra figurer sur l'ensemble des annonces.

Une double distinction se pose afin de déterminer si l'obligation pèse sur vous de solliciter une autorisation de changement d'usage de votre bien pour transformer ce local d'habitation en local dédié à la location saisonnière.

Dans un premier temps, s'il s'agit ou non de votre résidence secondaire. Dans un second temps, il convient de vérifier si votre logement est dans une commune : de plus de 200 000 habitants, de la petite couronne parisienne (Seine-et-Marne, Val-de-Marne et Seine Saint-Denis) ou bien de plus de 50 000 habitants en zone dite "tendue". Le cas échéant, après la déclaration, vous devez demander une autorisation de changement d'usage auprès du maire du lieu de situation du bien immobilier loué.

Cependant, la liste des villes caractérisées de « zones tendues », dont la liste est fixée par un décret du 10 mai 2013, contient l'essentiel des villes balnéaires françaises.

Par conséquent, conformément à la définition de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'urbanisme, si vous souhaitez louer votre résidence secondaire sur une plateforme type Airbnb, vous vous trouvez soumis à l'obligation d'autorisation préalable de changement d'usage.

Toutefois, la situation se révèle bien plus complexe. Bien que cette règlementation soit théoriquement applicable de plein droit dans les communes évoquées précédemment, celle-ci est en pratique laissée au choix des municipalités dans la mesure où cette règlementation est conditionnée à sa délibération en conseil municipal.

En effet, depuis la loi ALUR de 2014, la règlementation peut être rendue applicable « *par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal* ».

Ainsi, il est intéressant de noter que nombreuses sont les stations balnéaires qui, à l'instar de Paris ou Lyon, décident d'encadrer les changements d'usage par le biais de ces délibérations locales.

1. Une tendance au durcissement des règlementations sur le meublé touristique locatif dans les stations balnéaires.

La Baule, Cannes ou encore Biarritz, toutes ces stations balnéaires prisées suivent l'exemple des grandes métropoles et accentuent leur réglementation.

À l'occasion d'une délibération du 23 septembre 2017, la communauté d'agglomérations Pays Basque a mis en place une procédure d'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en vue de les louer de manière répétée pour de courtes curées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile sur les communes membres de l'agglomération situées en « zones tendues », notamment Biarritz.

De la même manière, la ville de La Baule, station balnéaire regroupant 80% de résidences secondaires, a pris elle aussi une délibération afin de mettre en place l'autorisation préalable de changement d'usage à partir du 1er mars 2019.

Tout récemment, les élus de Deauville, commune n'étant pourtant pas dans la liste des « zones tendues » mais dont l'attraction touristique est l'une des plus fortes du territoire, ont eux aussi adopté le 26 juin 2019, une délibération concernant la procédure d'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme et instaurant un régime d'autorisation de changement d'usage des locaux des meublées de tourisme.

Si la tendance oriente les municipalités de stations balnéaires vers une accentuation de leur règlementation, il est important de considérer que cela se fait au cas par cas. Les locations touristiques ne sont donc en réalité encadrées que dans les villes ayant choisi d' « activer » la règlementation prévue par le CCH, en la relayant généralement par des délibérations locales.

Il appartient donc à chaque propriétaire intéressé de se renseigner sur les règles applicables localement. Toutefois, cette situation donne lieu à une forte inégalité sur le territoire entre des villes balnéaires qui décident de renforcer leur règlementation sur le modèle parisien et d'autres ville dans lesquelles les obligations pesant sur les propriétaires restent peu contraignantes. Dans ce contexte, on constate des disparités de réglementation.

On peut alors se demander : pourquoi un propriétaire à Deauville devrait subir une restriction de sa liberté de louer son logement sur Airbnb alors que son voisin, exerçant une activité similaire dans la commune limitrophe de Trouville n'est inquiété d'aucune réglementation contraignante ?

2. Un renforcement de la règlementation à considérer avec nuances

Bien que l'effet d'annonce municipale puisse inquiéter les propriétaires de locations meublées de courte durée dans des zones touristiques très prisées, il apparaît nécessaire de se montrer prudent sur les poursuites concrètes de ces nouvelles règlementations contraignantes.

En effet, pour espérer des retombées réelles suffisantes pour les municipalités, elles vont devoir déployer un dispositif de contrôle dont la mise en place est particulièrement conséquente.

Toute procédure de la ville engagée à l'encontre des propriétaires de meublés de tourisme doit être précédée d'un constat d'infraction dressé par un agent assermenté dans le cadre d'une enquête de contrôle. Outre la « lourdeur » d'une assermentation pour chaque contrôleur, il convient d'indiquer que l'agent assermenté doit réaliser un travail d'investigation laborieux en amont de l'envoi de ce courrier.

En effet, l'expérience démontre qu'avant d'envoyer ce courrier, l'agent assermenté doit avoir réalisé 70% du constat d'infraction pour espérer soutenir le dossier dans le cadre d'un contentieux. Ce travail d'enquête passe notamment par la récupération de captures d'écrans concernant l'annonce Airbnb, les commentaires de clients, le prix des nuitées, le nom de l'hôte et les photos du logement présentes sur la plateforme. De plus, l'agent réalise généralement plusieurs simulations de réservations de nuitées afin d'apprécier la disponibilité de votre logement à trois mois et les revenus escomptés depuis le début des premiers commentaires constatés.

Cet effort de contrôle est donc lourd mais absolument indispensable si les municipalités veulent voir appliquer leurs récentes règlementations, autrement ces nouvelles contraintes pour les propriétaires resteront « lettre morte ». On peut donc émettre des réserves sur le fait que les municipalités des petites stations balnéaires se dotent de tels dispositifs quand leurs implémentations peinent à se développer efficacement dans les grandes métropoles.

Pour illustration, le dispositif de contrôle de la ville de Bordeaux comprend aujourd'hui cinq contrôleurs pour environ 10.000 annonces (soit 2.000 annonces gérées par chacun des contrôleurs).

Il y a donc fort à parier que toutes les municipalités de ces zones balnéaires ne puissent se munir de dispositif de contrôle suffisant. Cette mise en place se fera casuellement.

Cependant, cette inégalité de traitement et le fait de laisser aux municipalités des stations balnéaires la charge de règlementer un phénomène aussi vaste que les plateformes de location touristique interrogent.

En effet, pourquoi ne pas réfléchir à l'instauration d'une éventuelle législation nationale avec un service de contrôle géré directement par la préfecture. Sur le modèle des services de délivrance des permis de construire, on pourrait envisager la naissance d'un pôle dédié à la gestion et au contrôle du locatif touristique consolidé par des compétences préfectorales.

Toutefois, il semble probable que la règlementation dans ces lieux privilégiés de villégiatures restera moins contraignante que dans les métropoles dans la mesure où les locations touristiques sont l'essence même de ces villes balnéaires et l'un des piliers de l'économie locale. Dans ce sens, la Cour d'appel de Pau a indiqué dans un arrêt rendu le 13 décembre 2017 que la location meublée de courte durée *« pourrait difficilement être prohibée dans une zone touristique comme Anglet où de nombreux logements bourgeois sont loués à la semaine pendant l'été »*.

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que la décision qui va être rendue dans les prochains mois par la Cour de justice de l'union européenne en réponse à la question préjudicielle portant sur la conformité de l'article L.631-7 du Code de la construction, pourrait bouleverser la règlementation en vigueur.

Si la Cour venait à déclarer cette pierre angulaire de l'encadrement des plateformes type Airbnb non conforme, les conséquences pourraient être considérables. Cela laisserait, ainsi, un vide juridique qui pourrait permettre, dans l'attente d'une intervention du législateur, à tous les propriétaires d'exercer leur activité de location meublée touristique dans une liberté presque totale.

Affaire à suivre…

****

Airbnb : Tour du monde de la réglementation des locations meublées touristiques.

Publié sur le site Village de la Justice le Mardi 9 Juillet 2019

À la suite d'une fête illégale ayant dégénéré dans un Airbnb au cœur de la capitale, la ville de Paris s'interroge sur une interdiction pure et simple des locations meublées touristiques dans le centre-ville.

Alors que plusieurs grandes villes du monde se sont également dotées d'un arsenal juridique plus précis et plus contraignant afin d'encadrer l'activité d'Airbnb, comment se situe la règlementation parisienne par rapport aux autres grandes destinations mondiales ? État des lieux de la règlementation des locations meublées touristiques autour du monde.

Après un incident lié à une fête particulièrement bruyante imputée à la plateforme mondialement connue de location entre particuliers Airbnb, Ian Brossat, l'adjoint à la mairie de Paris, s'est exprimé dans le Parisien et considère que « *dans les arrondissements du centre, la question de l'interdiction pure et simple d'Airbnb va devoir se poser sérieusement* ». La ville de Paris semble avoir déclaré la guerre aux locations saisonnières en durcissant sa règlementation et en renforçant ces procédures de contrôle afin de sanctionner les contrevenants.

L'encadrement juridique parisien apparaît cependant assez bien équilibré comparativement aux autres pays.

New-York, San Francisco, Amsterdam, Berlin, ces grandes villes du monde se sont toutes dotées de cadres législatifs visant à réguler l'activité de location saisonnière via les plateformes numériques de type Airbnb.

Les normes juridiques édictées par ces villes visent à résister à l'évolution des activités de la start-up californienne devenue aujourd'hui un géant du tourisme. Elles interviennent le plus souvent afin de contrer l'insuffisance de logements destinés à l'habitat traditionnel, les nuisances et la hausse des prix de l'immobilier ainsi que la concurrence exercée contre le secteur hôtelier.

Selon une perspective mondiale de la législation en vigueur dans ces villes, force est de constater que l'arsenal juridique est globalement plus exigeant que celui de la capitale française.

Ainsi, la France autorise la location en meublé de tourisme sur des plateformes type Airbnb dans la limite de 120 jours par an tandis qu'une ville comme San Francisco restreint cette durée à 90 jours. Plus encore, la ville d'Amsterdam a réduit cette durée à seulement 30 jours par an dans le centre-ville depuis le 1er janvier 2019.

Plus encore, depuis cette date, la location de courte durée a été purement et simplement interdite dans le centre-ville ainsi que dans les quartiers les plus habités d'Amsterdam. Ainsi, Amsterdam apparaît comme une ville particulièrement stricte en matière de régulation des locations saisonnières de type Airbnb.

De même, Amsterdam, Berlin, San Francisco ou encore Toronto interdisent la location en meublé de résidences secondaires. Si Paris a également adopté cette mesure avec la loi ALUR en 2018, la location de résidences secondaires est autorisée dans le reste du territoire français, sauf règlementation locale contraire.

Autre spécificité de plusieurs règlementations étrangères : la présence du propriétaire pour pouvoir louer sur Airbnb. S'il est autorisé, en France, de louer l'entièreté de son logement, ce n'est pas le cas de Berlin, Amsterdam ou New York, villes dans lesquelles l'hôte se doit être présent pendant toute la durée de la location de son appartement sur Airbnb. En d'autres termes, la location de l'intégralité de l'appartement est illégale, l'exploitant ne peut louer qu'une chambre ou le sofa d'un salon dans l'appartement.

Face à ces mesures très contraignantes, Paris apparaît plus permissive que ces villes à la pointe de la lutte contre les plateformes de location touristique de type Airbnb. Cependant, la règlementation française s'est significativement durcie, ce qui témoigne d'une volonté d'encadrement juridique affirmée.

Pourtant, cet effort de durcissement contraste avec d'autres destinations dans lesquelles la législation est encore très souple en matière de location meublée.

En effet, la France a mis en place une procédure de déclaration préalable obligatoire en mairie afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui doit figurer sur l'annonce du logement en ligne. A défaut de numéro d'enregistrement, la plateforme a normalement l'obligation de retirer l'annonce en infraction.

Cette procédure d'enregistrement n'est pourtant pas en vigueur à Barcelone ou Berlin.

Par ailleurs, de la même manière que la France n'est pas la plus contraignante au niveau de la durée maximale de location de la résidence principale, elle n'est pas pour autant la moins exigeante. Les villes de Tokyo ou de Toronto autorisent par exemple la location meublée de courte durée jusqu'à 180 jours par an.

Enfin, la France a introduit en 2018 l'obligation d'obtenir une autorisation de changement d'usage afin de pouvoir louer une résidence secondaire dans les villes de plus de 200.000 habitants et dans une liste de zones considérées comme « tendues ». Cette obligation, qui peut parfois être assortie d'une obligation de compensation afin de reconstituer la « perte » d'un logement (destiné à la location de courte durée) par la création d'un autre logement, est particulièrement contraignante. Cette procédure pourtant modérée, dans la mesure où elle restreint la location de résidences secondaires sans pour autant l'interdire drastiquement, n'est pourtant mise en place que dans très peu de villes.

De plus, c'est sans compter sur un très grand nombre de pays et de villes dans le monde dans lesquels la règlementation concernant l'activité de plateforme telle que Airbnb est encore pratiquement inexistante ou tout du moins extrêmement permissive.

Il est donc intéressant de constater que la règlementation de la ville de Paris en matière de location meublée saisonnière est donc plutôt intermédiaire comparativement aux autres villes mondiales. Cette situation pourrait évoluer dans les prochains mois si de nouvelles dispositions contraignantes étaient adoptées ou bien si la Cour de Justice de l'Union Européenne, saisie d'une question préjudicielle concernant la conformité d'un des piliers de la règlementation française, venait à déclarer l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation non conforme.

Dans tous les cas, il faudra pour le moment se contenter de cette règlementation globalement modérée à l'échelle mondiale.

***

Sous-location et Airbnb : le Cour de cassation confirme la condamnation du locataire !

Publié sur le site Village de la Justice le vendredi 13 septembre 2019

Inédit ! Dans un arrêt en date du 12 septembre 2019, la Cour de cassation vient de confirmer la jurisprudence particulièrement sévère en matière de sanctions de la sous-location illégale d'un appartement en meublé de courtes durées de type Airbnb.

La troisième chambre civile a ainsi validé la sanction selon laquelle le propriétaire du logement et bailleur est en droit de réclamer le remboursement des sommes perçues par son locataire.

Cette jurisprudence, en faveur des propriétaires, accentue encore le durcissement des sanctions à l'égard des contrevenants à la règlementation des locations de type Airbnb.

Etat des lieux de la réglementation et des droits des bailleurs.

La pratique de la location de courte durée est de plus en plus répandue en raison de la popularité des plateformes de location saisonnière. Attirés par cette source d'enrichissement, de nombreux locataires se sont lancés dans cette activité en sous-louant leur appartement en meublé de tourisme. Cette activité n'en reste pas moins soumise à des règles qu'il importe de respecter sous peine pour le locataire de subir de sévères sanctions judiciaires. En ce sens, cette jurisprudence inédite vient consolider les possibles prétentions des propriétaires en cas de sous-location au mépris des droits du bailleur.

Mon locataire peut-il sous-louer mon logement ?

Sur ce point l'état du droit est particulièrement clair : un locataire est autorisé à sous-louer son logement sur une plateforme de type Airbnb à la condition indispensable d'avoir préalablement obtenu l'accord écrit de son bailleur (article 8 de la loi du 6 juillet 1989).

La sous-location étant bien sûr entendue comme la mise à disposition partielle ou entière de son logement, vide ou meublé, par le titulaire d'un contrat de location en échange d'une contrepartie financière.

Cette demande d'autorisation préalable doit par ailleurs respecter un certain formalisme puisqu'elle doit être adressée par huissier ou pli recommandé au propriétaire en détaillant notamment la durée et le loyer réclamé de la sous-location. Ce loyer ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal et le

montant total généré par les locations de type Airbnb ne pouvant excéder le montant du loyer mensuel.

Que risque mon locataire s'il sous loue sans mon autorisation ?

A défaut d'autorisation expresse et écrite du bailleur, le locataire qui pratique la sous-location sur une plateforme de type Airbnb commet par définition une infraction, et s'expose à de lourdes conséquences en cas de poursuites judiciaires.

Dans de telles circonstances, le bailleur peut ainsi engager une procédure d'expulsion à son encontre devant le Tribunal d'instance du lieu de situation du logement mais également solliciter le remboursement des sous-loyers perçus par ce dernier, outre des dommages et intérêts.

Et c'est notamment sur ce deuxième élément que la jurisprudence rendue par la Cour de cassation le 12 septembre 2019 est particulièrement signifiante.

En effet, cette décision vient confirmer l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris du 5 juin 2018 en ce qu'elle a condamné un couple de locataires à rembourser à leur bailleur les loyers perçus en sous-location, plus de 28.000 €, sur le fondement de l'accession prévue à l'article 546 du Code civil.

Cette décision avait fait l'objet d'un pourvoi en cassation, rejeté par la troisième chambre civile. Celle-ci prend également le soin de préciser que « *les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire* ».

Cet arrêt vient donc consolider l'application de ce fondement juridique innovant dans ce genre de dossier, l'accession des fruits civils, au grand avantage des propriétaires.

Que dit la jurisprudence ?

Outre cette dernière jurisprudence décisive, on constate depuis plusieurs années un mouvement jurisprudentiel tenant à sanctionner de façon constante les sous-locations irrégulières.

Une première décision du Tribunal d'instance du 5ème arrondissement du 6 avril 2016 a condamné le locataire à payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral du fait de la sous-location illicite via une plateforme internet, outre la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700.

Une autre décision plus récente rendue le 24 octobre 2018 par le Tribunal d'instance de Paris avait confirmé ce mouvement en se basant sur le même fondement de la restitution des fruits civils et avait vu condamner la locataire à rembourser l'intégralité des sommes issus de la sous-location illicite, à hauteur de 46.000 euros !

Mon locataire sous-loue, que dois-je faire pour obtenir sa condamnation ?

Afin d'obtenir la possible condamnation de sous-locations illicites, il est impératif pour le propriétaire de se prémunir de preuves aux fins de faire constater l'infraction commise par son locataire.

Pour cela, le premier réflexe est de s'adjoindre un avocat qui fera établir par un huissier de justice un constat de l'annonce publiée sur la plateforme type Airbnb. Ce constat, matérialisé par des captures d'écran sur internet, vise à garder une preuve des éléments essentiels, à savoir l'annonce mais aussi les commentaires des clients, le prix des nuitées ou encore les périodes de disponibilités.

Ce constat en ligne peut également être consolidé par la visite de l'huissier dans les lieux loués afin de justifier que l'annonce publiée et le logement sont bien identiques et potentiellement relever des preuves de la présence de touristes sous-locataires.

Il est également possible de saisir d'une requête aux fins de désignation d'un huissier de justice le Président du Tribunal d'instance des lieux du logement litigieux. A l'issue de cette requête, le Président rend une ordonnance aux termes de laquelle elle désigne un huissier et fixe ses missions.

Ces deux voies d'action, bien que coûteuses, sont indispensables afin de garantir la fiabilité du constat sur internet, contrairement à des captures d'écrans réalisées par le bailleur lui-même, et ainsi assurer la force probatoire de celui-ci dans le cadre d'une procédure du Tribunal de céans.

Une fois le constat d'huissier établi, le propriétaire se doit d'assigner le locataire en infraction devant le Tribunal d'instance du lieu du logement loué aux fins d'expulsion, le remboursement des fruits civils issues de la sous-location illicite et éventuellement la réparation d'un préjudice moral et/ou financier au titre de potentielles dégradations.

Toutefois, il est important de souligner que le locataire peut également fonder une défense dans le cas où le constat ne démontrerait pas suffisamment de preuves des sous-locations illicites. De plus, même si cette jurisprudence confirme que le propriétaire est en droit de réclamer les sommes perçues par son locataire sur le fondement de l'accession des fruits civils, la sanction reste à l'appréciation du juge.

Pour conclure, cette jurisprudence inédite et aux conséquences financières particulièrement sévères devrait dissuader les locataires à entreprendre ou à poursuivre des locations sans autorisation de leur bailleur.

****

Votre activité illégale sur Airbnb sera désormais accessible par la Ville de Paris.

Publié sur le site Village de la Justice le jeudi 31 octobre 2019

Le décret N°2019-1104 du 30 octobre 2019 entre en vigueur le 1er décembre 2019. Ce décret devrait faciliter les contrôles de la Ville de Paris pour détecter les logements loués sur Airbnb sans autorisation et développer les poursuites judiciaires des propriétaires en infraction.

Rappelons notamment qu'à Paris, la réglementation Airbnb est la suivante.

Sous réserve d'avoir obtenu un numéro d'enregistrement de la commune, vous pouvez louer votre résidence principale à hauteur de 120 jours maximum par an sur une plate-forme de type Airbnb.

S'il s'agit de votre résidence secondaire, et sauf si le logement dispose de la commercialité, vous n'êtes pas autorisé à louer votre logement, même une seule nuit sur Airbnb, au risque d'être condamné à payer une amende civile pouvant s'élever jusqu'à 50.000 euros.

Or, à Paris, des milliers de logements sont loués sur Airbnb en résidence secondaire en violation de la réglementation d'urbanisme. Des milliers de propriétaires s'exposent donc demain à être contrôlés puis assignés par la Ville de Paris avec un risque d'amende civile pouvant atteindre 50.000 euros outre l'amende de 5.000 euros pour défaut d'enregistrement !

Pour démontrer la réalité de cette infraction à la réglementation, la Ville de Paris s'exposait au mutisme des propriétaires mais encore des plates-forme de type Airbnb qui ont toujours refusé de communiquer les informations de leurs clients et notamment les décomptes de nuitées réalisées.

Sauf à bénéficier de la coopération du propriétaire contrôlé, la Ville ne pouvait jusqu'à présent démontrer au Tribunal avec précision les revenus du propriétaire perçus en infraction avec la réglementation.

Désormais, la Ville dispose d'un outil de preuve redoutable pour solliciter devant le Juge une amende civile qui peut atteindre près de **50.000 euros.**

Ainsi, et en application du décret à effet au 1er décembre 2019, la Ville de Paris pourra, **sur simple demande** à des plates-forme de type Airbnb et autres intermédiaires de locations de meublés de tourisme obtenir les informations suivantes :

- l'adresse du local,
- le numéro de déclaration obligatoire d'enregistrement à la Ville (indiquant notamment si le logement est une résidence principale ou secondaire),
- **le nombre de jours au cours desquels ce meublé a fait l'objet d'une location par son intermédiaire**.

Ce décret devrait constituer un outil précieux pour les communes ayant mis en place la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme.

Si vous êtes propriétaire d'un logement loué sur Airbnb en résidence secondaire (ou en dépassement des 120 jours en résidence principale), sachez que la Ville disposera d'informations précises et chiffrées pour démontrer au Tribunal **votre enrichissement illicite** et solliciter en conséquence votre condamnation à régler une somme de 50.000 euros par appartement loué outre l'amende pour défaut d'enregistrement.

Attention toutefois, toutes les assignations de la Ville de Paris contre les propriétaires sont actuellement **gelées devant le Tribunal de Paris** dans l'attente d'une décision de la Cour de justice de l'union européenne attendue en 2020 et qui devrait statuer sur la légalité du texte applicable limitant le droit de louer son logement sur une plate-forme de type Airbnb.

Aussi, il n'est pas impossible que si la Cour de justice censure le texte de l'article L.631-7 du Code de la construction, les procédures de contrôle de la Ville soient sans effet et ce, dans l'attente d'un nouveau texte conforme à la réglementation européenne.

***

Réglementation Airbnb : les premières propositions des candidats à la mairie de Paris.

Publié sur le site du cabinet Demeuzoy le vendredi 8 novembre 2019

À moins de 5 mois des prochaines élections municipales, la campagne à Paris bat son plein et le sujet du logement apparaît comme l'une des principales thématiques à enjeux dans la capitale.

Parmi les différentes facettes de cette thématique cruciale, la lutte contre les plateformes de location meublée touristique, avec comme principal instigateur Airbnb, s'annonce assurément comme un point central des futurs débats compte du clivage politique sur le sujet.

Les principaux candidats ont déjà eu l'occasion d'avancer leurs positions sur la question et le cabinet DEMEUZOY vous propose ici un premier tour d'horizon des différentes déclarations sur cette thématique clef.

Anne Hidalgo :

Candidate à sa propre succession, l'actuelle maire de Paris a poursuivi dans les dernières semaines son discours en faveur de l'accentuation de la réglementation en vigueur.

Dans un entretien au Journal du Dimanche, la maire de Paris a ainsi demandé à l'Etat de lui donner "la possibilité d'agir, et d'aller, pourquoi pas, jusqu'à l'interdiction d'Airbnb dans certains quartiers."

Une position qu'elle a réitérée à l'occasion de son interview dans la matinale de France-Inter ou encore de son discours d'ouverture au congrès des HLM le 24 septembre 2019 : « Il nous faut une régulation beaucoup plus forte du fait de la loi ». Elle s'est, à nouveau, dit « favorable à ce qu'il y ait des mesures d'interdiction dans les zones en hypertension dans le cœur de nos villes »

S'alignant sur son actuel adjoint au logement et également candidat du PCF pour les municipales, Ian Brossat, Anne Hidalgo se positionne donc fermement en faveur d'un renforcement de la règlementation dans la perspective d'une réélection en mars prochain.

Cédric Villani :

Le candidat dissident, après sa défaite à l'investiture de La République en Marche, s'aligne sur la tendance en faveur d'un accroissement de la réglementation en vigueur. Interviewé sur le plateau d'Europe 1, Cédric Villani a ainsi estimé que l'activité de la plateforme Airbnb « mérite sûrement une règlementation plus sévère ».

Interrogé par Léa Salamé dans la matinale de France-Inter ce lundi 4 novembre, il s'est dit favorable à l'abaissement du nombre de nuitées sur la plateforme Airbnb, confirmant une position déjà avancée dans une interview au Journal du Dimanche début septembre. "Je pense que nous pouvons limiter davantage Airbnb, je pense que 120 jours [de location] par an, c'est énormément par rapport à ce qui se pratique dans les grandes métropoles, je pense aussi qu'il faut renforcer les contrôles"

Il a également précisé vouloir « s'attaquer à la question des résidences secondaires et la conversion des baux commerciaux » sans pour autant se positionner en faveur d'une interdiction totale. Cédric Villani soulève ici des points assez techniques de la réglementation actuelle mais qui gagneront à être précisé dans les mois à venir en vue de potentielles mesures à adopter.

Benjamin Griveaux :

Le candidat investi de La République En Marche se distingue nettement de ces autres concurrents sur la question d'Airbnb en ce qu'il semble assez satisfait de la réglementation applicable.

Le chef de file de la majorité s'est ainsi positionné contre l'interdiction d'Airbnb dans la capitale et n'a pas témoigné de volonté de diminuer le nombre de nuitées. Dans une interview accordée au Parisien, Benjamin Griveaux avait ainsi estimé que l'interdiction d'Airbnb était « une mauvaise idée » préférant « encadrer, sanctionner les abus, mais pas interdire ». « Je n'oublie pas que des Parisiens, pour joindre les deux bouts, louent leur appartement » avait-il précisé.

David Belliard :

Comme un symbole c'est depuis un luxueux Airbnb du centre de la capitale, mardi 15 octobre, que le candidat Europe Ecologie - Les Verts a décliné les propositions phares de son programme. Il a notamment appelé à une « régulation très stricte d'Airbnb avec une réduction drastique du nombre de jours possible pour la location dans les zones tendues comme Paris ».

Il propose ainsi de réduire le nombre de jours de locations autorisés pour les résidences principales à 45 jours par an contre 120 aujourd'hui sans se positionner en faveur d'une interdiction : « Le sujet n'est pas l'interdiction d'Airbnb mais la régulation, a-t-il précisé.

S'il est élu, le candidat écologiste souhaite également intensifier la lutte contre les abus en renforçant significativement la brigade d'agents assermentés de la ville de Paris affectée aux contrôles des éventuels manquements à la réglementation. Il souhaiterait ainsi tripler les effectifs actuels pour tendre vers une équipe d'une centaine de contrôleurs contre 29 aujourd'hui.

Rachida Dati :

La commission nationale d'investiture LR a investi ce mercredi 6 novembre l'ancienne garde des Sceaux de Nicolas Sarkozy comme candidate pour les municipales à Paris en 2020.

Dans des propos relayés par Libération, l'actuelle maire du VIIème arrondissement s'est déjà positionné en faveur d'un durcissement des contrôles des locataires en les obligeant à « «fournir une copie de leur bail, […] pour prouver que la sous-location est bien autorisée et que le revenu généré n'excède pas le montant du loyer ».

Très discrète ces derniers mois, la candidate LR n'a pour le moment pas fait de la lutte contre Airbnb, et notamment la question de son éventuelle interdiction, l'une de ces priorités de campagne. Il est toutefois certain qu'elle aura l'occasion de préciser sa position lors des futurs débats à venir.

Ian BROSSAT :

Ian BROSSAT a déclaré sa candidature à la mairie de Paris sous l'étiquette du parti-communiste français. Adjoint d'Anne Hidalgo, Ian Brossat est le véritable artisan du renforcement de la lutte contre les locations irrégulières à Paris. Ce cheval de bataille et les moyens offerts par Anne Hidalgo lui aura permis d'obtenir des moyens juridiques et financiers importants pour mener sa politique.

Auteur de l'ouvrage **"Airbnb, la Ville ubérisée"**, le candidat Brossat propose ni plus ni moins que l'organisation d'un référendum sur l'interdiction pure et simple d'AIRBNB dans le centre de Paris.

CONCLUSION :

La tendance est donc globalement en faveur d'un durcissement de la réglementation sur l'activité de location meublée touristique de type Airbnb pour les candidats aux municipales parisienne.

Force est de constater que ce sujet sera l'un des dossiers à enjeux pour le ou la futur·e maire de Paris.

Avant de formuler des propositions ambitieuses sur d'éventuelles limitations ou interdictions des locations meublées touristiques de type Airbnb, il importera aux candidats dans le cadre de l'élaboration de leur programme de surveiller la position attendue au premier semestre 2020 de la Cour de justice de l'union européenne. Par ailleurs, la position centrale du législateur pour mettre en œuvre ces programmes ne pourra être oubliée des candidats...

****

31 mars 2020 : le jour où la Ville de Paris pourrait perdre la bataille contre AIRBNB

Publié sur le site du cabinet Demeuzoy le vendredi 14 février 2020

Le 31 mars 2020, sera connu l'avis de l'Avocat général de la Cour de justice de l'Union européenne (ci-après désignée « CJUE ») sur les questions préjudicielles posées par la Cour de cassation. Cet avis, s'il ne lie pas formellement les juges de la Cour de justice, pourrait présager de la teneur de l'arrêt attendu entre avril et juin 2020.
Les enjeux sont énormes : plusieurs centaines d'assignations de propriétaires par la Ville de Paris sont gelées par le Tribunal dans l'attente de cette décision européenne. Par ailleurs, des centaines de propriétaires susceptibles d'être en infraction pourraient bénéficier d'une immunité juridique faute de texte conforme pour les condamner…
Enfin, une censure de la réglementation actuelle par les juges européens pourrait ouvrir un vide juridique sur la faculté de louer librement son logement sur une plateforme de type AIRBNB.

Lumière sur la question.

I. Des enjeux économiques

La Cour de justice de l'Union européenne a été saisie par la Cour de cassation de plusieurs questions préjudicielles concernant la réglementation française relative à l'activité de location meublée touristique (de type Airbnb) et sa compatibilité avec les exigences du droit européen, et notamment sa conformité à la Directive Service 2006/123.
L'activité est notamment régulée par l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après désigné sous le terme « article 631-7 »), qui soumet les propriétaires à un système d'autorisation des locations meublées touristiques dans les locaux à usage d'habitation et restreint l'activité à une certaine durée (120 jours) et pour un certain type de logement uniquement (résidence principale).
Selon la Ville de Paris, près de 20.000 annonces seraient postées en violation de l'article L.631-7. Avec une amende civile pouvant atteindre 50.000 euros, ces violations pourraient correspondre au montant potentiel de 10 milliards d'euros !
Si la ville a pu se vanter d'avoir fait condamner un nombre certain de propriétaires et récolté près de 2 millions d'euros d'amende civile, la réglementation Airbnb continue de faire débat, puisque certains en demandent l'abandon et d'autres l'extension (pour conduire à une interdiction pure et simple de l'activité dans les locaux à usage d'habitation).
Or, depuis le 1er janvier 2019, toutes les affaires sans exception sont gelées devant la Cour d'appel de Paris et le Tribunal judiciaire (ancien Tribunal de grande

instance). Ces sursis sont également prononcés dans l'ensemble des tribunaux français pour les affaires qui concernent le point de la règlementation remis en cause devant l'organe juridictionnel de l'Union européenne[1].
Dans l'optique de l'arrivée prochaine de l'avis de l'Avocat général de la CJUE sur cette affaire, il est temps de prendre la mesure des potentielles conséquences qu'un tel arrêt pourrait déclencher.

II. Pistes de réflexions de la CJUE

Question n°1 : L'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation entre-t-il dans le domaine d'application de la Directive Services 2006/123 ?

Si l'activité n'est pas considérée comme une prestation de service au sens de la directive, alors elle ne rentre pas dans son champ d'application et la question sur la conformité de la réglementation de ladite activité à la directive services devient sans objet.

L'interprétation habituelle de la CJUE sur la notion de prestation de service est relativement large et couvre l'ensemble des activités fournies en échange d'une contrepartie économique, sauf le cas des contrats de travail, pour lesquels il existe encore une exception.

Dans l'arrêt de la Cour de justice du 19 décembre dernier la Cour indique que l'activité d'intermédiation relève de la notion de « service » au sens de l'article 56 TFUE et de la directive 2006/123 (CJUE n° C - 390/18)
.
Dans ces conditions, il apparait très clairement que l'activité réalisée par les plateformes Airbnb rentre dans le champ d'application de la notion de prestation de service au sens de la directive 2006/123. Cela est expressément confirmé au point 52 de l'arrêt : « […] le service d'intermédiation fourni par Airbnb Ireland vise à permettre la location d'un lieu d'hébergement, dont il est constant qu'elle relève de la directive 2006/123 ».

Question n°2 : Comment la CJUE va-elle déterminer la conformité de l'article 631-7 ?

Face à de telles affaires, la Cour de justice adopte généralement une méthode particulière en plusieurs étapes : d'abord, il convient de déterminer si la réglementation interne constitue une restriction à la liberté de prestations de service, puis si cette restriction est justifiée par une raison d'intérêt général, et enfin si cette restriction répond aux exigences de proportionnalité et d'adaptation à la situation régulée

L'article 631-7 constitue-t-il une restriction à la liberté de prestation de service ?

Sur le premier point, il apparait relativement clair que l'article 631-7 impose une restriction aux propriétaires pour louer leur bien immobilier comme ils le souhaitent, à travers la limitation dans le temps pour les résidences principale et l'interdiction pure et simple de mise en location des résidences secondaires.

Cette restriction est-elle justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général (RIIG) ?

En présence d'une restriction, la Cour devra alors déterminer si les justifications invoquées par l'autorité dont émane la réglementation litigieuse correspondent à une raison impérieuse d'intérêt général. En l'espèce, le gouvernement français invoque comme justification la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location.

De manière générale, il ne ressort pas de la jurisprudence de la Cour de justice que cette dernière a dégagé une RIIG relative à la protection du marché immobilier, et particulière au marché locatif.

Par ailleurs, le considérant n°40 de la directive 2006/123 fournit une liste longue et détaillée des domaines et activités couverts par la notion de « raisons impérieuses d'intérêt : or, la lutte contre la pénurie de logements n'est pas une raison impérieuse déjà dégagée par la CJUE.

Les restrictions imposées répondent-elles à des exigences de proportionnalité et d'adaptation ?

Dans l'hypothèse où la Cour venait à considérer, de manière innovante, que cet objectif constituait bel et bien une raison impérieuse d'un intérêt général, cela ne suffirait pas pour autant à valider définitivement la conformité de l'article 631-7.

Les avocats du gouvernement français devront alors prouver que le développement des activités de location meublée touristique en France, et notamment dans les villes couvertes par l'article 631-7 (Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, etc.) est directement corrélé avec une baisse des logements disponibles à la location. Il ne s'agit pas de prouver que les deux tendances existent conjointement, mais qu'elles sont liées par un lien de causalité.

Cela reviendrait à prouver qu'il existe moins d'appartements disponibles à la location parce que ces logements sont utilisés par une activité de type Airbnb : l'Etat doit démontrer que la restriction imposée par l'article 631-7 est nécessaire à la poursuite de son objectif.

Dans son avis sur l'affaire ayant donné lieu à la décision du 19 décembre dernier, l'Avocat général compare l'activité d'Airbnb avec celle d'Uber, pour y dégager l'opinion suivante : « À cet égard, je considère que, si AIRBNB Ireland fournit une aide optionnelle à la détermination du prix, elle ne fixe pas pour autant ce prix, celui-ci étant déterminé par un loueur. En outre, contrairement à la situation dans l'affaire d'Uber, les loueurs utilisant la plateforme d'AIRBNB Ireland ne sont pas découragés de fixer le prix eux-mêmes, le seul facteur pouvant les décourager tenant à la logique de l'offre et de la demande ».

L'exigence de proportionnalité de la mesure fera probablement également débat puisque dans certaines situations, les propriétaires qui souhaitent exercer une activité de location meublée touristique doivent procéder à une opération de compensation, à savoir acheter de la commercialité ou transformer d'autres locaux pour leur donner un usage d'habitation.

Dans la pratique, l'achat de commercialité est très compliqué : peu d'offre, et donc un prix extrêmement élevé. Par ailleurs, l'achat et/ou les travaux réalisés dans un autre local, qui doit parfois se situer dans un arrondissement ou une zone précis(e), entraînent des coûts importants pour les propriétaires.

En définitive, il n'est pas impossible que la Cour rejette la justification apportée par la Ville de Paris, soit parce qu'il ne s'agit pas d'une raison impérieuse d'intérêt général, soit parce que la restriction, bien que justifiée, n'est pas nécessaire ou proportionnée.

Il convient toutefois de rester prudent : la Ville de Paris avance également des arguments qui ne sont pas dénués de sens et il est envisageable que la Cour soit sensible à la problématique de la pénurie de logements destinés à la location, qui peut parfois avoir des conséquences négatives, pour les étudiants par exemple.

III. Etudes des potentielles conséquences

La CJUE se retrouve face à la possibilité de valider ou non la conformité de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation face au droit de l'Union.

* • Si l'article est validé par la CJUE

Si la CJUE considère que l'article est compatible avec le droit de l'Union, alors l'ensemble des juridictions françaises devra se conformer à cette décision et continuer d'appliquer la réglementation dans son état actuel.

Dans ces conditions, les procédures en cours pourront reprendre. Les affaires en sursis seront jugées, probablement au fur et à mesure de leur enregistrement au rôle, et les condamnations des propriétaires sur le fondement de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation seront toujours possibles.

*** • Si l'article est invalidé par la CJUE**

En revanche, dans l'hypothèse où la CJUE déclare l'article contraire au droit européen, alors le fondement légal de l'ensemble des procédures en cours se retrouverait illégal (et donc sans objet).

En effet, si la réponse de la CJUE est défavorable et que la Cour estime que la France viole la directive européenne services, alors la Cour de cassation, qui avait envoyé la question préjudicielle, devra en tirer toutes les conséquences : l'institution qui a pris l'acte doit l'abroger ou le modifier.

Cette déclaration d'invalidité est une raison suffisante pour tout juge de déclarer cet acte non valide. Par conséquent, les juridictions nationales sont dispensées de leur obligation de renvoi et sont elles-mêmes habilitées à constater une invalidité de l'acte (CJCE, 1981, International Chemical Corp.).

En application de la jurisprudence Simmenthal de la Cour de Justice (1974), les juridictions nationales doivent laisser inappliquée toute législation nationale contraire au droit de l'UE telle qu'interprétée par la CJUE.

Pour les procédures de contrôle en cours, la disparition de l'article 631-7 signifie que les locations meublées ne sont plus soumises à aucune limite en termes de type de logement ou de durée des locations. On pourrait probablement parler d'immunité - certes, temporaire- des loueurs, aussi bien à Paris que dans d'autres communes françaises soumises au même article.

Dans ces conditions, on imagine que tout propriétaire pourrait louer un local à usage d'habitation, qu'il s'agisse de sa résidence principale ou secondaire, jusqu'à 365 jours de l'année, du moins tant qu'aucune nouvelle réglementation ou mesure transitoire n'est adoptée !

Pour les assignations déjà lancées dans la machine judiciaire, alors il est envisageable qu'elles perdent en réalité leur unique fondement légal. Si l'article disparait car il est illégal (au sens large), alors il n'y a plus de contravention ni d'amende rattachée à la contravention. En bref, cela pourrait conduire à l'annulation de toutes les procédures en cours !

Sans conteste, il s'agirait d'une défaite pour la Ville de Paris qui aura engagé des sommes importantes pour poursuivre des propriétaires blanchis de toute infraction, parmi lesquels des multi-propriétaires dont elle fait une priorité.

Pourquoi la guerre ne serait pas perdue par la Ville de Paris ?

Pour commencer, il convient d'attendre avec prudence l'arrêt de la Cour de justice. Dans l'hypothèse où l'avis de l'Avocat général serait en faveur de l'activité de location meublée, cela ne signifie pas pour autant que l'arrêt le sera. En effet, s'il est courant que cet avis soit suivi par les magistrats de la Cour de justice, il ne lie en aucun cas leur décision.

Par ailleurs, s'il est vrai que la jurisprudence actuelle de la Cour de justice tend vers un résultat en défaveur de la Ville de Paris, il n'est pas exclu que les juges soient sensibles à la problématique soulevée par la Ville, au demeurant existante dans d'autres villes européennes (par exemple Bruxelles ou Amsterdam), et modifient ainsi leur jurisprudence habituelle pour inclure la protection des logements destinés à la location au sein des raisons impérieuses d'intérêt général.

En définitive, difficile de prédire avec certitude l'issue de cette affaire, qui ne sera connue que dans quelques mois.

En attendant, les affaires poursuivies par la Ville de Paris continuent et les assignations s'accumulent…

****

Comprendre toute la réglementation de la location meublée saisonnière Airbnb en 10 points clés !

Publié sur le site Village de la Justice le lundi 25 mai 2020

Cet article a pour objectif de synthétiser l'ensemble de la réglementation des locations meublées de courte durée tout en y apportant un éclairage pratique au travers de l'étude des décisions récentes et des retours concrets d'expérience au sein du cabinet. Cet article a pour intérêt de couvrir l'intégralité des aspects juridiques de la problématique en étudiant 10 points clés.

Pour des raisons de simplicité, ces dix points seront découpés en trois parties : **urbanisme, copropriété et relations locatives.**

Partie 1 : La complexité des formalités d'urbanisme

Question 1 : Comment déterminer l'usage de mon local ?

L'usage de votre local correspond à l'utilisation pour laquelle il est destiné et permet de classifier les biens immobiliers en deux catégories bien distinctes : les biens à usage d'habitation, et les biens dont l'usage est autre que l'habitation. Par exemple, une boutique rentre dans la seconde catégorie alors qu'un appartement se trouve généralement dans la première.

Avant tout, il est essentiel de consulter les documents des services fonciers. Souvent, cela nécessite l'intervention d'un notaire pour consulter la base nationale VIDOC, puis celle d'un avocat pour analyser ces documents. Le plus souvent, il sera pertinent de regarder si votre local a fait l'objet d'un formulaire H2 (habitation), P (professionnel) ou bien C2 (commerce et autres).

L'étude de certains dossiers a mis en évidence qu'il arrive parfois que l'usage des locaux décrits dans ces formulaires ne correspondent pas exactement à la réalité de la situation du local. Dans ces conditions, il est important de se référer uniquement au formulaire le plus récent, qui indique l'usage « officiel » du lot et, si besoin, de se rapprocher des services d'urbanisme pour confirmation.

En bref, tout local faisant l'objet d'une déclaration de type H2 sera considéré comme ayant un usage d'habitation. Il rentrera ainsi dans le champ d'application de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Question 2 : Je souhaite mettre mon appartement/ma maison en location, est-ce légal ?

L'article 631-7 a fait couler beaucoup d'encre et continue de faire parler de lui. Il est d'ailleurs aujourd'hui contesté devant la plus haute juridiction de l'Union européenne, sa compatibilité avec la directive 2006/123 dite services étant remise en cause. Cette procédure a d'ailleurs donné lieu à la suspension de l'ensemble des procédures nationales relatives à l'application de l'article 631-7.

L'article 631-7 a fait couler beaucoup d'encre et continue de faire parler de lui. Il est d'ailleurs aujourd'hui contesté devant la plus haute juridiction de l'Union européenne, sa compatibilité avec la directive 2006/123 dite services étant remise en cause. Cette procédure a d'ailleurs donné lieu à la suspension de l'ensemble des procédures nationales relatives à l'application de l'article 631-7.

Malgré cette affaire, l'article continue d'être appliqué et de donner lieu à des poursuites et sanctions de la part de la Ville de Paris. En revanche, il n'est applicable qu'aux communes de plus de 200 000 habitants et celles de la petite couronne parisienne (ainsi que des villes de plus de 50 000 habitants dans les zones dites « tendues »). De nombreuses villes ont édicté des délibérations en ce sens, à l'instar de Nice, Bordeaux, ou Lyon et évidemment Paris.

A Paris, la réglementation diffère selon que le logement constitue votre résidence principale ou secondaire.

On rappelle que selon l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la résidence principale est le logement occupé au moins 8 mois par an soit par le locataire ou la personne avec laquelle il vit, soit par une personne à charge. La seule exception à cette règle constitue les cas d'obligation professionnelle, de raison de santé ou cas de force majeure.

Pour la résidence principale, la location meublée touristique est possible dans la limite de 120 jours par an. Au-delà de cette limite, il vous faudra solliciter une autorisation de changement d'usage comme indiqué à l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Vous pouvez éventuellement contourner l'application de ces règles en choisissant d'installer, à la place d'une location meublée touristique, une chambre d'hôtes, pour laquelle il n'existe pas de limite de 120 jours.

Pour toute résidence secondaire, donc celle occupée moins de huit mois par an, la location meublée touristique n'est pas possible sans effectuer de démarches lourdes auprès des services d'urbanisme. En effet, en application de l'article 631-7 susvisé, « 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 au sens du présent article ».

Un tel changement d'usage suppose d'obtenir auprès de la mairie une autorisation de changement d'usage, puisque l'usage du logement n'est plus l'habitation mais une activité commerciale.

A Paris et dans d'autres communes, cette autorisation de changement d'usage doit nécessairement s'accompagner d'une compensation par une autre surface. En substance, il s'agit de transformer une surface commerciale en habitation pour compenser la perte de la surface utilisée pour l'activité Airbnb afin d'équilibrer le marché.

Enfin, n'oubliez pas : tous les propriétaires, sans exception, doivent procéder à l'enregistrement de leur activité par une déclaration auprès des services de mairie et être dans une situation régulière au regard de la fiscalité. Cela concerne également les propriétaires des locaux commerciaux.

Question 3 : Quels sont les risques si je ne respecte pas les obligations qui me sont imposées ?

Les communes qui se sont dotées de règles régissant la pratique de la location meublée touristique ont également mis en place d'un système de contrôle des annonces et de poursuites des contrevenants.

Celui de Paris est le plus développé, avec plusieurs dizaines de contrôleurs assistés d'avocats. Les contrôleurs vérifient le bon respect de la réglementation parisienne et peuvent lancer des recherches envers certains propriétaires. Dans certains cas, cela continue avec une visite d'un contrôleur dans les locaux concernés. A ce stade, il est important de vous faire assister par un avocat pour protéger vos droits et préparer au mieux votre défense. Le cabinet DEMEUZOY, par son intervention efficace au moment de la visite, a permis à un nombre important de propriétaires d'échapper à des poursuites judiciaires.

Cette prudence est d'autant plus nécessaire que le décret N°2019-1104 du 30 octobre 2019 a créé un mécanisme de coopération entre la Ville et les intermédiaires de location, qui fournissent des informations relatives à votre activité, concernant notamment le nombre de nuitées et les tarifs.

Les visites de contrôlent peuvent, dans certains cas, conduire à la production d'une assignation à l'encontre du propriétaire contrevenant, sollicitant la remise en état des lieux ainsi que des amendes civiles importantes. A ce stade, il n'est plus seulement conseillé mais obligatoire de se faire assister d'un avocat. Le mieux est de se rapprocher d'un conseil qui possède une expertise dans la matière, pour défendre vos intérêts efficacement.

Le cabinet DEMEUZOY a d'ailleurs aidé de nombreux propriétaires dans le cadre de visites et procédures lancées à leur encontre par la Ville de Paris. Il a également écrit plusieurs articles relatifs à cette problématique : sur la coopération avec les

intermédiaires et les services fiscaux, sur la réception d'une assignation et les potentielles défenses, sur le déroulement de la procédure en cas de poursuites.

Pour votre information, ne pas respecter les obligations relatives à la réglementation meublée touristique, c'est s'exposer à des sanctions civiles importantes :

- pour une absence de déclaration, une amende maximale de 5.000 euros ;

- pour un défaut de changement d'usage pour la résidence secondaire, une amende pouvant atteindre 50.000 euros avec une astreinte allant jusqu'à 1.000 euros par jour et par mètre carré jusqu'à régularisation ;

- pour un dépassement des 120 jours par an pour la résidence principale, sans juste motif, une amende maximale de 10.000 euros.

Aussi, en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration, vous vous exposez à une sanction pénale : 5 ans d'emprisonnement et une amende de 75.000 euros, en application de l'article 441-2 du Code Pénal).

Question 4 : Mettre en location meublée touristique un local commercial, la bonne idée ?

Face au développement rapide de l'installation d'activés de location meublée touristique dans des locaux commerciaux, cabinet DEMEUZOY a assisté de nombreux propriétaires et rédigé de nombreux articles sur le sujet, notamment sur les démarches d'urbanisme et des points jurisprudentiels récents.

Dans la mesure où il ne s'agit pas d'un local à usage d'habitation, le local commercial n'est pas soumis aux dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Il n'est donc pas nécessaire, si vous êtes propriétaire d'un local commercial, de solliciter un changement d'usage puisque le local dispose d'ores et déjà de la commercialité.

Cependant, cela ne vous exempt pas de toute formalité. Outre les obligations imposées à tous les propriétaires (enregistrement et taxes), vous devez procéder au changement de destination de votre local.

Selon l'ampleur du projet, vous devrez solliciter un permis de conduire (si vous touchez aux structures porteuses) ou simplement réaliser une déclaration préalable. En ce qui concerne la déclaration préalable, il convient de la réaliser à travers le formulaire CERFA n°13404*07.

Pour la Ville de Paris et autres villes soumises à un plan local d'urbanisme (P.L.U), vous remplirez le premier tableau relatif au changement de destination, qui présente

neuf destinations possibles. Vous le comprendrez, il vous suffira de cocher la case « hébergement hôtelier » et de fournir l'ensemble des pièces nécessaires.

N'oubliez pas de publier le récépissé obtenu par la mairie à la suite du dépôt de votre déclaration préalable ou permis et de procéder à la déclaration de votre activité à l'administration fiscale (par le biais du formulaire CERFA n° 14600*01 pour l'Ile de France). Vous transmettrez également la déclaration d'achèvement des travaux lorsque ces derniers seront terminés.

L'ensemble de ces formalités pourra être réalisé par votre conseil juridique, accompagné de votre conseil technique (architecte) en cas de nécessité. A cet égard, le cabinet DEMEUZOY s'associe régulièrement avec des partenaires architectes pour conseiller les clients au vu de leur projet. Le cabinet a également écrit un article expert sur cette question avec l'un de ces partenaires opérationnels.

Attention, louer un local commercial sur des plateformes de type Airbnb ne nécessite pas uniquement de vérifier le respect des règles d'urbanisme. En effet, si votre local est en copropriété, il est essentiel de vérifier que l'activité est compatible avec toutes les règles de ladite copropriété !

Partie 2 : Airbnb en copropriété, attention !

Que vous soyez propriétaire d'un appartement ou d'un local commercial, vous devez vous conformer aux stipulations du règlement si votre bien immobilier fait partie d'un ensemble régi en copropriété. Le texte phare sur ce point est la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Question 5 : Louer en copropriété, quels sont les documents à consulter ?

Pour vérifier la faisabilité de votre projet, il convient de consulter en détail deux documents essentiels : le règlement de copropriété de l'immeuble et l'état descriptif de division.

Le premier est un document contractuel qui lie l'ensemble des copropriétaires et constitue le document phare présentant les règles générales d'organisation, d'occupation et de gestion de l'immeuble (article 8 de la loi de 1965).

Le second se présente généralement sous la forme d'un tableau présentant, pour chaque lot, son occupation, sa situation dans l'immeuble, sa part en millième des charges, et diverses remarques (servitudes, jouissance privative de parties communes, par exemple). Il a un statut plus complexe.

Lorsqu'il est rattaché au règlement de copropriété, il peut avoir un statut contractuel au même niveau que le règlement. Lorsqu'il apporte des indications plus précises

que le règlement, alors il convient d'utiliser l'occupation présentée dans l'état descriptif.

Ainsi, dans certaines conditions, la jurisprudence a fait primer l'état descriptif de division sur le règlement de copropriété. Ainsi, il a été décidé que: «l'état descriptif de division, auquel le règlement de copropriété avait conféré une valeur contractuelle [...] n'était pas en contradiction avec les stipulations du règlement [...] dès lors que les dispositions de l'état descriptif de division étaient plus précises, en ce qu'elles portaient sur chaque lot, et alors que la destination énoncée au règlement l'était de manière générale, sans distinguer les étages au-delà du premier» (*Cass. 3e civ., 6 juill. 2017, n° 16-16.849*).

En tout état de cause, il convient de déterminer la destination de votre local au règlement de copropriété (accompagné ou non de l'état descriptif). Cela est essentiel lorsque certaines restrictions sont imposées uniquement à un certain type de logement ou d'activité. Pour cela, il convient de faire appel à un avocat spécialisé dans le domaine, qui pourra analyser votre règlement au regard des dernières décisions de jurisprudence.

Question 6 : Puis-je louer mon bien immobilier sur Airbnb si le règlement contient une clause d'habitation bourgeoise ?

Une grande partie des immeubles en copropriété, notamment à Paris, contiennent ce que l'on appelle une clause d'habitation bourgeoise. Simplement, il s'agit de l'interdiction d'exercer une activité commerciale dans tout ou partie de l'immeuble.

Une telle clause peut concerner uniquement un type de lots. Souvent, elle est rédigée de la façon suivante : « les appartements/locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement […] ». Dans les lots concernés, l'activité commerciale sera prohibée. Parfois, la clause désigne un type de lots comme les « appartements » ou lots à usage d'habitation. Ainsi, elle n'est pas applicable aux autres locaux et notamment aux locaux commerciaux, qui pourront ainsi exercer leur activité.

Une telle clause peut être simple ou stricte. Elle est simple lorsque l'activité professionnelle, généralement assimilée à l'exercice de professions libérales, est tolérée dans les lots concernés par la clause. Elle est stricte lorsque l'activité professionnelle est interdite dans ces lots. En tout état de cause, la présence d'une clause d'habitation bourgeoise suppose l'interdiction claire de toute activité commerciale dans les lots concernés.

Si vous êtes propriétaires d'un lot à destination d'habitation en copropriété (concrètement, d'un appartement) et que le règlement comporte une clause d'habitation bourgeoise, le cabinet vous conseille de ne pas lancer de projet de location meublée touristique. Vous vous exposeriez à des poursuites judiciaires de la part du syndic de copropriété.

Vous pouvez y échapper de trois façons.

La première, compliquée, est d'investir dans un immeuble dont le règlement de copropriété ne comporte pas de clause bourgeoise. Ce n'est pas impossible, mais plutôt rare.

La seconde possibilité consiste à solliciter auprès de la copropriété le changement de destination du lot en application de l'article 26 de la loi de 1965. Votre lot ne sera donc plus une habitation mais potentiellement un local commercial, si le changement est approuvé par la copropriété. Cette hypothèse est aléatoire et peut s'avérer longue.

La troisième, plus simple, est d'investir directement dans un local commercial. Le but du local commercial étant par définition d'accueillir une activité commerciale, alors ces locaux échappent à l'application de la clause bourgeoise du règlement, même si celle-ci est stricte.

/! ATTENTION

Un récent arrêt de la Cour d'appel de Paris (*Pôle 4 - chambre 2, 9 octobre 2019, n° 17/00737*) semble apporter de nouvelles restrictions à l'activité de location meublée touristique, et ce même en présence d'un local commercial situé dans un immeuble où tout activité commerciale est autorisée.

En effet, la Cour considère en l'espèce qu'une activité de location meublée touristique peut être incompatible avec le règlement de copropriété, alors même qu'il s'agit d'une activité commerciale et que le règlement consacre une destination mixte de l'immeuble. Cet arrêt particulièrement sévère ne présage pas pour autant de la fin de l'activité de type Airbnb touristiques dans les locaux commerciaux, puisque d'autres décisions maintiennent la vision plus libérale qui est constante depuis plusieurs années (*voir par exemple, pour un cas récent : Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 25 septembre 2019, n° 15/17755*).

Question 7 : La clause d'habitation bourgeoise est-elle conforme à la destination de l'immeuble ?

Conformément à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 et à la jurisprudence s'y attenant, le règlement de copropriété ne peut contenir une ou des clauses restreignant l'usage des lots privatifs, sauf si la destination de l'immeuble le justifie.

L'interdiction de disposer de son lot comme il le souhaite constitue naturellement une restriction à son droit du copropriétaire qui souhaite y exercer une activité de location meublée touristique dans la conformité des règles d'urbanisme. Cette restriction, pour être légale, doit nécessairement être justifiée par le respect de la destination de l'immeuble en copropriété.

Il convient donc de déterminer la destination de l'immeuble. Deux hypothèses : soit elle est expressément identifiée par le règlement de copropriété, soit il convient de la déduire à travers l'étude du règlement. Dans la seconde hypothèse, la destination se déduit de la variété des destinations individuelles des lots. Par exemple, un immeuble dont tous les lots (à l'exception des parkings, caves et garages qui sont généralement des lots accessoires) sont destinés à l'habitation, alors la destination sera exclusivement d'habitation bourgeoise.

Lorsque l'immeuble accueille des lots dont la destination est variée, on parle alors de destination mixte de l'immeuble. La destination peut être mixte habitation et professionnelle ou mixte habitation et commerciale. La détermination de cette destination est essentielle pour vérifier la validité de la clause bourgeoise.

En effet, l'existence d'une clause bourgeoise semble parfaitement compatible avec un immeuble à destination exclusivement bourgeoise. De la même manière, la clause autorisant l'activité commerciale dans les locaux commerciaux (implicitement ou explicitement) n'est absolument pas surprenante dans un immeuble à destination mixte. Interdire le commerce dans les locaux commerciaux serait parfaitement absurde !

L'activité de location meublée touristique est considérée par la jurisprudence comme une activité commerciale (*Cass., 3è civ., 8 mars 2018, n°14-15.864*) et les propriétaires de locaux commerciaux sont en principes libres de choisir l'affectation de leur lot, soit l'activité qu'ils y exercent. Par conséquent, le propriétaire d'un local commercial devrait pouvoir y exercer une activité de type Airbnb sans difficulté particulière.

En revanche, le juge condamne régulièrement la pratique de la location meublée touristique face à une destination bourgeoise (voir notamment un arrêt du 27 février 2020).

Attention toutefois si votre local est désigné comme un atelier ou bureau au règlement. S'il ne s'agit pas d'un lot à destination d'habitation, ce n'est pas non plus un local commercial à proprement parler. Il faudra donc procéder à une analyse poussée du règlement et du positionnement des copropriétaires sur l'activité.

En tout état de cause, l'assistance d'un avocat est généralement essentielle pour vous assurer de la faisabilité de votre projet. Le cabinet DEMEUZOY a fait ses preuves dans ce domaine, en assistant de nombreux clients pour déterminer la compatibilité de leur projet avec le règlement de copropriété. Il a également rédigé une veille juridique sur ce point, mise à jour régulièrement. Vous pouvez d'ailleurs consulter notre dernier article sur la jurisprudence de la Cour de cassation.

Question 8 : Quels sont les risques d'une procédure pour troubles anormaux du voisinage après le lancement de mon activité ?

L'activité de location saisonnière cause potentiellement des nuisances pour les autres propriétaires. Ces nuisances sont notamment générées par les allées et venues des locataires, à toute heure du jour et de la nuit, et de la méconnaissance par certains d'entre eux des exigences de calme et de silence au sein de la résidence.

La jurisprudence reconnait un trouble anormal de voisinage dans des cas de location meublée touristique : « Les nuisances diverses occasionnées par les fréquentes rotations de locataires dans l'immeuble nuisent à la tranquillité des copropriétaires et contreviennent ainsi au règlement de copropriété qui interdit tous bruits ou activités dans les appartements de nature à gêner les voisins, cette seule constatation justifiant la cessation de l'activité locative de meublé de courte durée exercée par les copropriétaires » (*CA Paris, Pôle 4, ch. 2, 21 mai 2014*).

Avant tout, il convient de vérifier s'il existe au sein même du règlement de copropriété la mention de l'interdiction de bruits ou activités de nature à gêner les autres copropriétaires. A défaut, il conviendra de se tourner vers l'hypothèse des troubles anormaux du voisinage. A ce titre, il convient de rappeler que la Cour de cassation a estimé qu'un « syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage » (*Cass. 3e civ., 11 mai 2017, n° 16-14.339*). Votre syndic peut donc être missionné par le syndicat pour lancer des poursuites à votre encontre.

Par ailleurs, s'il s'avère que les troubles concernent particulièrement un voisin, ce voisin est légitime à agir en son propre nom.

Ainsi, dans le cas où l'activité exercée n'est pas contraire au règlement de copropriété mais génère des troubles, il est toujours possible pour le syndicat ou tout copropriétaire victime d'agir sur le fondement des troubles anormaux du voisinage. En cela, la régularité de l'activité au regard du règlement de copropriété ne s'oppose pas à l'action des copropriétaires si cette activité génère des troubles supérieurs aux troubles normalement supportés par les propriétaires (*CA Riom, ch. civ. 1, 27 juin 2016*).

Il est de jurisprudence constante que les nuisances ne se présument pas. Une action du syndicat au titre des troubles anormaux du voisinage nécessiterait notamment de démontrer que les troubles créés par l'activité de location meublée touristique sont plus importants que les troubles créés par l'activité et l'occupation précédentes des lieux. Cela supposerait l'intervention d'un huissier.

Pour tout propriétaire désireux de mener à bien un tel projet, le cabinet conseille d'être particulièrement attentif à l'isolation du logement et de rappeler aux locataires les obligations de calme et de tranquillité.

Partie 3 : Airbnb et le bail locatif

Question 9 : Puis-je mettre mon appartement en location meublée touristique si j'en suis déjà moi-même le locataire ?

La sous-location correspond la mise à disposition partielle ou entière de son logement, vide ou meublé, par le titulaire d'un contrat de location en échange d'une contrepartie financière. Concrètement, si vous êtes vous-même locataire de votre appartement et que vous louez ce logement sur Airbnb, vous pratiquez de la sous-location.

En principe, cela n'est pas autorisé, selon l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989. En effet, la jurisprudence reste constante sur ce point : un locataire n'est autorisé à sous-louer son logement sur une plateforme de type Airbnb qu'à la condition indispensable d'avoir préalablement obtenu l'accord écrit de son bailleur.

Sans autorisation de votre bailleur, vous ne pouvez pas mettre votre logement sur Airbnb. Autrement, vous risquez de potentielles poursuites judiciaires par votre bailleur (voir point suivant).

Cette demande d'autorisation préalable doit par ailleurs respecter un certain formalisme puisqu'elle doit être adressée par huissier ou pli recommandé au propriétaire en détaillant notamment la durée et le loyer réclamé de la sous-location (qui est souvent journalier dans des locations de courte durée.

Attention, obtenir l'autorisation de votre bailleur n'est pas la seule obligation à respecter. En effet, le loyer perçu grâce à la sous-location ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal et le montant total généré par les locations de type Airbnb ne peut excéder le montant du loyer mensuel.

Question 10 : Mon appartement a fait l'objet d'une sous-location sans mon autorisation, quels sont mes droits ?

Si vous êtes bailleur et que votre locataire a mis l'appartement sur une plateforme de type Airbnb sans votre autorisation écrite expresse, alors il se trouve en infraction et un certain nombre de possibilités vous sont ouvertes pour remettre les choses en ordre.

Dans une telle situation, le bailleur peut ainsi engager une procédure d'expulsion à l'encontre du locataire et solliciter le remboursement des sous-loyers perçus par ce dernier, outre des dommages et intérêts.

Sur ce deuxième élément, la jurisprudence de la Cour de cassation en date du 12 septembre 2019 est particulièrement pertinente. En effet, cette décision vient

confirmer la condamnation d'un couple de locataires à rembourser à leur bailleur les loyers perçus en sous-location, soit plus de 28.000 euros, sur le fondement de l'accession prévue à l'article 546 du Code civil.

Cette décision n'est pas tant innovante puisqu'il s'agit en fait de la confirmation d'arrêts plus anciens face auxquels les praticiens émettaient encore quelques doutes. A ce titre, une décision rendue le 24 octobre 2018 par le Tribunal d'instance de Paris avait confirmé ce mouvement en se basant sur le fondement de la restitution des fruits civils et avait vu condamner la locataire à rembourser l'intégralité des sommes issus de la sous-location illicite, à hauteur de 46.000 euros !

Dans ces conditions, tout bailleur est maintenant presque certain d'obtenir la restitution des sous-loyers en lançant une procédure judiciaire en ce sens. Néanmoins, il vous faut réunir l'ensemble des preuves nécessaires pour faire constater l'infraction commise par son locataire.

Pour assurer un dossier solide, il est conseillé de se rapprocher d'un avocat qui fera établir par un huissier de justice un constat de l'annonce publiée sur la plateforme type Airbnb. Ce constat, matérialisé par des captures d'écran sur internet, vise à garder une preuve des éléments essentiels, à savoir l'annonce mais aussi les commentaires des clients, le prix des nuitées ou encore les périodes de disponibilités. Ce constat en ligne peut également être consolidé par la visite de l'huissier dans les lieux.

L'intervention d'un huissier est indispensable afin de garantir la fiabilité du constat sur internet, contrairement à des captures d'écrans que vous auriez prises vous-même. Vous pouvez ensuite assigner votre locataire, par le biais d'un avocat, aux fins d'expulsion et/ou de remboursement des fruits civils issues de la sous-location illicite. Si c'est le cas, vous pouvez également solliciter la réparation d'un préjudice moral et/ou financier au titre de potentielles dégradations.

***

Titre 2 : La réglementation pour transformer son local commercial à Paris en location meublée touristique de type AIRBNB

(1/2) Transformer son local commercial en Airbnb à Paris : les démarches d'urbanisme.

Publié sur le site Village de la Justice le mercredi 10 juillet 2019

Pour échapper à la réglementation restrictive sur les locaux à usage d'habitation, certains propriétaires recherchent des alternatives légales. La transformation de locaux commerciaux en Airbnb à Paris connaît ainsi un succès nouveau.

Cet article, actualisé par son auteur en mai 2020, fait donc le point sur les démarches d'urbanisme avant d'apprécier le volet copropriété dans un second article.

Cette lecture pourra être accompagnée d'un article opérationnel portant sur les « 10 conseils d'expert pour réussir la transformation d'un local commercial en hébergement touristique Airbnb à Paris. »

Forte de sa popularité, la ville de Paris est au cœur du marché des locations meublées touristiques de type Airbnb. Face à la multiplication de ces activités, la ville a mis en place un véritable arsenal réglementaire qui rend difficile pour un propriétaire de s'enrichir via Airbnb au-delà des 120 jours de mise en location pour une résidence principale.

Ainsi, en 2018, les tribunaux ont infligé plus de deux millions d'euros d'amendes aux propriétaires qui louaient illégalement leur logement à Paris.

Pour échapper à cette réglementation restrictive sur les locaux à usage d'habitation, certains propriétaires recherchent des alternatives légales. La transformation de locaux commerciaux en Airbnb à Paris connaît ainsi un succès nouveau.

Après avoir rappelé la réglementation sur les locations meublées touristiques à Paris (1), il conviendra d'analyser les démarches d'urbanisme (2) *(Le volet concernant les problématiques relatives à la copropriété sera traité dans un second dossier : Transformer son local commercial en Airbnb : Attention au règlement de copropriété !)*

1/ Vous souhaitez vous lancer dans l'activité de meublé touristique : les règles principales.

Louer votre logement principal ou secondaire sur une plateforme de location touristique n'est pas chose aisée. La réglementation parisienne, à l'instar de celle d'autres grandes villes, restreint de telles pratiques, notamment pour préserver le marché immobilier.

Voici un rappel des règles imposées par la ville de Paris en termes de location meublée touristique. Celles-ci diffèrent selon que vous décidiez de louer votre résidence principale ou secondaire.

1.1 Louer votre résidence principale.

La résidence principale s'entend du logement qui est occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint soit par une personne à charge.

Vous ne pouvez mettre votre résidence principale en location sur une plateforme de type Airbnb que dans la limite de 120 jours par an.

1.2 Louer votre résidence secondaire.

Tout bien immobilier que vous possédez et que vous occupez moins de huit mois par an (sauf exceptions listées ci-dessus) est considéré comme votre résidence secondaire.

La réglementation pour la ville de Paris interdit toute location meublée touristique dans votre résidence secondaire.

Il convient de préciser que la ville de Paris est en mesure de justifier de la résidence principale ou secondaire du logement sur simple demande auprès des services de la direction régionale des finances publiques (DRFIP). En ce sens, la Ville de Paris a conclu une convention de partenariat avec le DRFIP le 28 avril 2016 pour organiser les échanges de renseignements sur les locations meublées touristiques.

1.3 L'exception du local commercial.

Face à l'arsenal règlementaire de la ville de Paris, certains propriétaires envisagent d'investir dans des locaux commerciaux pour les transformer en location meublée touristique.

En effet, outre des démarches d'urbanisme et des contraintes éventuelles en termes de copropriété, il n'existe aucune limite de durée ou restriction pour exercer une activité de location saisonnière dans un local commercial.

Ainsi, tout propriétaire d'un local commercial peut le transformer en location de type Airbnb et le mettre en location sur toute l'année, ce qui rend un tel investissement particulièrement rentable.

2/ Quelles sont les démarches d'urbanisme obligatoires dans votre cas ?

Vous disposez de la commercialité d'un local, vous envisagez une activité de location de courte durée : quelle est la réglementation pour transformer votre local et exercer une telle activité légalement ? En d'autres termes, quelles règles appliquer en matière d'urbanisme ?

Attention : avant toute acquisition, il convient de se renseigner sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicable sur la zone. En effet, il est possible que le PLU prévoie une mesure simple ou renforcée de protection du commerce et de l'artisanat sur certaines zones ou rues. Dans ces zones, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée n'est possible que vers un commerce ou artisanat, ce qui est susceptible de bloquer le changement de destination en hébergement hôtelier et touristique. [1]

De même, il conviendra de vérifier la conformité du projet avec le règlement sanitaire et départemental.

2.1 Le changement d'usage : de quoi parle-t-on ?

L'usage d'un local est une notion factuelle consistant à apprécier ce à quoi il est utilisé. Concrètement, un local peut avoir deux usages : soit un usage d'habitation, soit un usage autre que l'habitation (bureau, commerce, hôtel, etc.).

Par conséquent, il y a changement d'usage à chaque fois que cette utilisation varie (par exemple, installation d'un bureau dans un appartement). Selon l'article L. 631-7 du CCH, les changements d'usage de locaux destinés à l'habitation sont soumis à une autorisation préalable.

Si vous disposez d'un local à usage d'habitation, la mise en location de ce logement suppose alors un changement d'usage vers la catégorie d'usage autre que l'habitation. En matière de location meublée de courte durée, la législation est claire : « *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* ».

Ce changement d'usage nécessite une autorisation préalable. En l'absence d'une telle autorisation, votre activité est illégale et vous êtes passible d'amendes pouvant atteindre 50.000 euros.
En revanche, si le local que vous souhaitez louer est un local commercial, le changement d'usage n'est pas nécessaire.

2.2 Le changement de destination : cela est-il nécessaire ?

Déterminer la destination d'un local consiste à apprécier l'activité pour laquelle le local est destiné : commerce, service public, habitation, etc.

Ainsi, le Code de l'urbanisme, dans son article R151-27, précise les cinq catégories de destination possibles pour des locaux : exploitation agricole et forestière,

habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'article suivant du même Code précise les différents types de sous-destinations incluses dans chacune des destinations.

Pour la destination de commerce, on retiendra les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Un arrêté en date du 10 novembre 2016 indique que « *la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial ».*

Attention pourtant ! En effet, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant recodification du livre I du Code de l'urbanisme a en effet redéfini la notion de « destination des constructions » autrefois précisée à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, et désormais repris à l'article R.151-27.

Ce même décret dispose en effet que les dispositions de l'article R.123-9 dans sa version en vigueur avant le 31 décembre 2015, date d'entrée en vigueur de la nouvelle destination de la notion de destination, restent applicable au PLU élaboré, modifié ou révisé avant le 1er janvier 2016 ainsi qu'aux PLU modifiés après le 1er janvier 2016.

Au 31 décembre 2015, le PLU de la Ville de Paris était en cours de modification.

En conséquence, les anciennes dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme qui distinguaient l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt demeurent applicables au PLU de la Ville de Paris qui a repris ces différentes destinations dans son règlement.

Reste que les particuliers intéressés devront peut-être se confronter aux élus en place. En effet, ce type de transformation peut être en opposition avec leur politique d'habitation. Il n'est pas à écarter que le régime d'autorisation à Paris se durcisse dans les prochains mois !

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) mais encore le Règlement sanitaire départemental peuvent prévoir des règles strictes qui pourraient constituer un obstacle à votre projet de changement de destination d'un local commercial en hébergement hôtelier.

Face à la complexité juridique de la question, tout propriétaire désireux d'acquérir ou transformer son local commercial en vue de l'affecter à la location meublée touristiques de courte durées doit privilégier de se rapprocher d'un conseil juridique pour analyser la conformité de son projet avec les contraintes d'urbanisme.

2.3 Le changement de destination : quelles démarches ?

En pratique à Paris, pour procéder à un changement de destination, il convient selon les caractéristiques de la demande (simple changement de destination ou changement de destination accompagné de travaux spécifiques) de remplir une déclaration d'urbanisme selon un formulaire CERFA 13404*07 ou encore un Permis de construire.

Le formulaire prévoit ainsi de remplir de cocher la rubrique Hébergement hôtelier du tableau situé au paragraphe 5.3 en page 5 : il est conseillé sinon obligatoire au regard de votre projet de travaux de vous faire assister d'un conseil juridique qui travaillera sur votre projet avec un conseil technique et son architecte pour conduire les formalités d'urbanisme.

De très nombreuses démarches d'urbanisme doivent être réalisées pour monter un dossier conforme

De façon non exhaustive, et comme expliqué en détail dans cet article de l'auteur vous devrez notamment établir les démarches suivantes :

- Vérifier la conformité de votre local au niveau de la fiche de révision foncière ;
- Vous assurer que votre lot n'a pas connu de changement d'usage ;
- Vous assurer de la conformité de votre projet avec le règlement de copropriété ;
- Procéder à l'analyse de la note de renseignement d'urbanisme portant la parcelle de votre lot ;
- Vérifier les dispositions du Plan local d'urbanisme et du règlement sanitaire départemental ;
- Etablir les pièces graphiques, dessins et plans annexés aux formulaires CERFA et conformes aux attentes des services instructeurs de la Ville de Paris ;
- Procéder au dépôt de la déclaration d'achèvement et conformité de travaux ;
- Assurer un affichage de votre autorisation via l'assistance d'un huissier.

Sur le seul sujet de la conformité de votre projet avec les règles d'urbanisme, il sera nécessaire de vérifier un grand nombre de points dont le non-respect peut vous conduire à fragiliser votre projet et même à des sanctions pénales.

Rappel : ce que vous risquez :

L'article L 480-4 du Code de l'urbanisme dispose qu'en cas de violation de l'obligation de faire une déclaration de changement de destination les peines sont les suivantes : "*une amende comprise entre 1.200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6.000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300.000 euros.*"

Conclusion :
Une transformation d'un local commercial en hébergement hôtelier implique le respect d'étapes et une expertise pour éviter les nombreux pièges susceptibles de fragiliser le dossier.

Ressources disponibles :

- Cliquez ici pour consulter le formulaire CERFA pour la déclaration préalable.
- Cliquez ici pour consulter le formulaire CERFA pour la demande de permis de construire.
- Cliquez ici pour consulter la notice explicative détaillée et déterminer quelles sont les formalités dans votre cas particulier.

A suivre : Les enjeux relatifs à la copropriété.

Si vous envisagez une activité de location meublée touristique et que votre local situé dans un immeuble collectif, il est essentiel de vérifier que le règlement de copropriété ne s'y oppose pas.

Il est en effet, de plus en plus fréquent de trouver dans les règlements de copropriété des restrictions aux droits des copropriétaires, compte tenu de la destination du bâtiment, de ses caractéristiques et sa situation.

Cependant, tout règlement de copropriété est unique et il convient de l'analyser avec précision pour savoir quelles est votre marge de manœuvre pour exercer votre activité sans contradiction avec le règlement. De plus, la jurisprudence en la matière n'est pas constante et il existe un réel aléa si votre affaire venait à atteindre la phase contentieuse.

***

(2/2) Transformer son local commercial en Airbnb à Paris : attention au règlement de copropriété !

Publié sur le site Village de la Justice le vendredi 12 juillet 2019

Introduction

Propriétaire d'un local commercial au rez-de-chaussée, ou intéressé€ par l'acquisition d'un tel bien, vous envisagez d'y exercer une activité de location meublée touristique du type Airbnb ?

Face au durcissement des règles de mise en location meublée des habitations dans les grandes villes françaises et notamment à Paris, de nombreux propriétaire choisissent l'option du local commercial.

Comme il l'a été développé dans le premier dossier, cependant, si l'exploitation d'un local commercial est parfaitement rentable et justifiée au regard de l'urbanisme, il est nécessaire, comme dans toute problématique concernant la location meublée touristique, de s'interroger sur les éventuelles complications liées à la copropriété.

En effet, tout propriétaire dont le bien est un appartement soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis -et donc à la loi du 10 juillet 1965- se doit de respecter scrupuleusement le règlement de copropriété en vigueur au sein de son immeuble.

1. Le principe : la liberté de disposition du lot

Il est désormais de jurisprudence constante que la location meublée touristique est une activité commerciale.[14] Tout copropriétaire qui dispose d'un local commercial est libre, en principe, d'exercer l'activité de son choix dans le lot dont il est propriétaire.

De plus, toute restriction de ses droits doit impérativement être justifiée par la destination de l'immeuble. Cette notion, centrale en copropriété, permet au juge d'éclairer les clauses restrictives présentes dans le règlement de copropriété et de déterminer si elles sont légales ou bien abusives.

[14] Cass., 3è civ., 8 mars 2018, n°14-15.864

A priori, dans un immeuble contenant des locaux commerciaux, la destination de l'immeuble ne peut être exclusivement d'habitation. Puisque des lots ont un usage commercial, alors l'immeuble a forcément une destination mixte d'habitation et de commerce.

Par conséquent, en présence d'une destination mixte de l'immeuble, le juge aura tendance à considérer que la restriction de l'activité de meublé touristique (ou sa soumission à un accord des copropriétaires) ne semble pas justifiée : pourquoi interdire certaines activités alors que tout commerce est autorisé au sein des lots commerciaux ?

2. Les risques potentiels de restriction de l'activité par la copropriété : les points à vérifier

Dans un immeuble dont la destination est mixte, aucune restriction n'est a priori possible puisque qu'elle n'apparaitrait pas justifiée par la destination bourgeoise de l'immeuble. Certains points restent cependant à vérifier car ils peuvent faire l'objet d'une interprétation particulière. La jurisprudence n'est pas encore fixée sur certains de ces points.

Il convient de rappeler que la règle générale reste toujours, sauf décision contraire du juge, celle de la liberté des copropriétaires de disposer de leur lot privatif, consacrée par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Les éléments suivants sont à vérifier mais ils ne constituent pas automatiquement un obstacle à la location meublée touristique dans un local commercial.

2.1. La désignation de votre lot dans le règlement de copropriété

Généralement, il s'agira d'un local commercial. S'il est décrit ainsi dans le règlement de copropriété et dans l'état descriptif de division, alors il n'y a aucune difficulté sur ce point.

On peut évoquer le cas du lot décrit comme un « bureau ». La notion de bureau n'englobe en pas le même type d'activité que le local commercial et renvoie plutôt à l'exercice d'une activité essentiellement intellectuelle qui ne nécessite pas forcément la réception régulière des clients.

Or, la réception de clientèle n'est pas accessoire dans l'activité de location saisonnière : c'en est même la principale facette.

De plus, l'activité de type Airbnb correspond davantage à une activité purement commerciale d'investissement locatif qu'à une activité intellectuelle.

Néanmoins, certains auteurs laissent penser qu'il est possible d'imaginer que dans des locaux à usage de bureaux, il est possible que la copropriété autorise l'exercice d'une activité commerciale.

De plus, la jurisprudence n'est pas fixée sur ce point et il conviendra de faire une appréciation au cas par cas à la lumière des stipulations de chaque règlement de copropriété. A ce titre, l'étude de votre règlement de copropriété est essentielle pour déterminer vos droits.

2.2. La location meublée de courte durée est-elle interdite ?

Certains règlements de copropriété des immeubles à Paris contiennent des stipulations dont l'objectif est de limiter les activités possibles dans l'immeuble pour en préserver le caractère bourgeois et résidentiel.

On peut d'abord trouver des clauses qui interdisent purement et simplement l'activité de location meublée de courte durée. Si vous trouvez cette clause dans le règlement de copropriété, vous devez en déduire que votre activité sera interdite, et de manière expresse. En pratique, cela est rarement le cas.

Dans certains règlements anciens, une clause peut interdire « l'organisation d'une pension » et/ou « l'exploitation de garnis ». Ces expressions désuètes correspondraient à l'idée de la location meublée de courte durée et une telle interdiction pourrait éventuellement supposer l'interdiction d'exercer votre activité Airbnb (ou autre).

Cependant, cette interdiction n'est pas aussi claire que celle exposée précédemment et peut donc faire l'objet d'une interprétation nuancée. Certaines jurisprudences considèrent que l'interdiction peut être interprétée porte sur l'exploitation hôtelière de plusieurs chambres au sein d'un même appartement, ce qui n'est pas forcément le cas dans l'activité de meublé touristique, qui est potentiellement autorisée dans ce cas.

3/ Existe-t-il une clause bourgeoise ?

Si vous êtes propriétaires d'un local commercial, alors il est probable que l'immeuble soit à usage mixte puisqu'il accueille aussi bien des commerces, que des habitations (et parfois d'autres types de lots : garages, bureaux, studios, remises, etc.)

Si une clause bourgeoise existe, elle n'est a priori applicable qu'aux lots à usage autre que le commerce, soit généralement les lots à usage d'habitation. Aussi, bien que toute activité commerciale et même professionnelle soit interdite dans ces lots, elle reste néanmoins possible dans les lots commerciaux, dont l'objectif premier est d'accueillir une activité commerciale.

Ainsi, propriétaire d'un local commercial, vous n'avez pas à être inquiété d'une potentielle clause d'habitation bourgeoise puisque celle-ci ne s'applique pas à votre cas.

Néanmoins, certaines jurisprudences relativement récentes et isolées apportent une nuance à ce principe de liberté. Ainsi, on remarque que le juge peut analyser la clause d'habitation bourgeoise, certes limitée aux lots à usage d'habitation, comme la manifestation du désir des copropriété de préserver le caractère résidentiel de l'immeuble et leur tranquillité de vie, que viendrait naturellement perturber certaines activités commerciales. Le juge peut notamment s'appuyer sur le caractère majoritairement bourgeois de l'immeuble.

Cependant, il demeure que l'immeuble a une destination mixte, ce qui autorise a priori l'exercice d'une activité commerciale. Chaque règlement de copropriété est unique et il est indispensable de le faire analyser par son conseil pour écarter tout risque.

4/ L'évolution de la jurisprudence

La jurisprudence est amenée à évoluer et ne semble pas figée pour le moment. Dans une décision isolée, le juge a considéré que l'activité modifiait la destination du lot, et qu'il était nécessaire pour modifier la destination de l'immeuble, de recueillir l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Cette décision laisse penser que le fait de pratiquer l'activité de location touristique de courte durée pourrait entraîner un changement de destination de l'immeuble, lequel changement nécessite l'accord de l'assemblée générale.

Ainsi, on pourrait en déduire que les copropriétaires des lots commerciaux auraient dû demander l'accord du syndicat avant de débuter leur activité.
Cependant, la portée de cette décision est à relativiser : il s'agit d'une décision rendue par une juridiction inférieure en référé.

En outre, il conviendra d'attendre l'issue définitive de cette affaire pour déterminer la réelle portée de cette décision isolée.

En définitive

- L'analyse précise et approfondie du règlement de copropriété est indispensable pour déterminer ce qui est réalisable et ce qui risque d'être bloqué par la copropriété.

- La jurisprudence est loin d'être unanime sur ce point, et n'est absolument pas fixée définitivement. Elle évolue depuis une dizaine d'année et continue d'évoluer.

- Des décisions isolées pourraient ouvrir la porte à une nouvelle interprétation des clauses bourgeoises et imposer aux copropriétaires de solliciter l'autorisation du syndicat pour exercer leur activité de location meublée touristique, même en présence d'une destination mixte.

- Cependant, il convient de considérer que la jurisprudence applicable en ce moment reste en faveur des copropriétaires de local commercial, dans la mesure où la destination mixte de l'immeuble ne justifie pas une restriction.

***

Louer sans restriction sur AIRBNB à Paris : l'option du local commercial ?

Publié sur le site Village de la Justice le jeudi 9 mai 2019

Première ville en France à attirer les touristes du monde entier, Paris reste le maître du jeu pour accueillir les demandes de location de courte durée de type « Airbnb ». L'arsenal réglementaire mis en place rend difficile pour un propriétaire d'une grande ville de s'enrichir via Airbnb au-delà des 120 jours de mise en location pour une résidence principale.

Devant cet arsenal règlementaire contraignant, certains propriétaires ont décidé de rechercher des alternatives légales. La transformation de locaux commerciaux en hébergement hôtelier de type Airbnb à Paris connaît ainsi un succès anarchique.

NDLR : Article actualisé par son auteur en mai 2020

Cette note a pour objet de faire un point juridique (urbanisme et copropriété) sur la transformation d'un local commercial en vue d'y accueillir des locations meublées touristiques.

Cette note mise à jour en mai 2020 vient rappeler la réglementation applicable et pourra être complétée dans sa lecture par cet article de l'auteur offrant *« 10 conseils d'experts pour réussir une transformation d'un local commercial en hébergement hôtelier de type Airbnb à Paris ».*

Pourquoi choisir un local commercial ?

La location meublée touristique est autorisée à Paris sans limite de durée sous réserve que le local soit à usage autre que l'habitation et que le local dispose « de la commercialité ».

Dans ce cas vous pouvez louer votre bien pour de courtes durées, pendant toute l'année et sans limitation de durée.

Le gain escompté est donc très important si le logement est loué sur une plate-forme de type Airbnb.

De ce fait, de plus en plus de propriétaires ou investisseurs se tournent vers l'acquisition de locaux commerciaux afin de les transformer et les affecter en locations meublées touristiques et ainsi échapper à la réglementation contraignante limitant cette activité particulièrement rentable.

Un local commercial s'inscrit dans un usage autre que l'habitation et à destination de commerce.

Attention, il faut pouvoir s'assurer que la destination initiale n'a pas connu de modification dans le temps depuis sa première déclaration qui souvent nous est rapportée nous est rapportée à la consultation de la fiche de révision foncière de 1970.
Cette démarche suppose une autorisation d'urbanisme, et ne doit pas entrer en contradiction avec les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble.

Dès lors, la question qui se pose est de savoir si la commercialité d'un local constitue une exception légale permettant la location en de courtes durées, en toute légalité ?

Le local commercial est-il une exception légale ?

Selon l'article L. 631-7 du CCH, les changements d'usage de locaux destinés à l'habitation sont soumis à une autorisation préalable.

L'usage d'un local est une notion factuelle consistant à apprécier ce à quoi il est utilisé (habitation, bureau, commerce, hôtel, etc.)

Par conséquent, il y a changement d'usage à chaque fois que cette utilisation varie (installation d'un bureau dans un appartement).

En matière de location meublée de courte durée, la loi vient clairement énoncer le principe selon lequel « *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* ».

Ainsi, proposer en location meublée de courte durée un local à usage d'habitation constitue juridiquement un changement d'usage devant faire l'objet d'une autorisation préalable.

A défaut, la mise en location de courte durée est tout simplement interdite et passible de lourdes sanctions.

A la lecture de l'article L.631-7 CCH, la commercialité demeure le principe.

L'exception notable à ce principe réside dans les termes de l'article L.631-7-1 A du même code selon lesquels : *« Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur (…) n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile », étant précisé que cette notion de résidence principale s'entend « comme le logement occupé au moins huit mois par an ».*

Le champ d'application de cette exception est donc extrêmement précis puisqu'il implique, d'une part, que le logement loué soit en fait la résidence principale du loueur et, d'autre part, que le nombre total de locations consentis n'excède pas 120 jours dans l'année.

A défaut, le loueur qui ne respecte pas le principe d'interdiction de changement d'usage sauf autorisation préalable, encoure donc les sanctions prévues.

Vous disposez de la commercialité d'un local, vous envisagez une activité de location de courtes durées, qu'elle est la réglementation pour transformer votre local en Airbnb ? En d'autres termes, quelles règles appliquer en matière d'urbanisme ?

Les contraintes d'urbanisme

Pour transformer un local en Airbnb, il existe 3 alternatives :

1 – Soit transformer un local à usage d'habitation en local à usage autre que l'habitation via une compensation avec changement d'usage entre 2 locaux.

Lorsque le changement d'usage est soumis à autorisation, le propriétaire du meublé doit proposer un local à usage d'habitation, en compensation, de celui qui fait l'objet du changement d'usage. Les deux locaux qui doivent être impérativement dans le même secteur administratif doivent être de qualité et surface au moins équivalente. La délivrance de cette autorisation est subordonnée à cette compensation.

De manière simplifiée, 1m² du local destiné à changer d'usage doit être compensé par 1 m² de local destiné à l'habitation.

Attention, à Paris dans la majorité des arrondissements, il s'agit d'une compensation "renforcée", c'est-à-dire que le propriétaire doit compenser 1 m² à l'usage professionnel, par 2 m² à usage d'habitation, et dans le même arrondissement.

La règle de compensation renforcée de Paris ne s'applique pas lorsque le propriétaire transforme les locaux compensés en logements sociaux.

Cette solution est peu satisfaisante compte tenu des critères complexes à réunir pour un tel montage.

2 – Soit transformer un local à usage d'habitation en local à usage autre que l'habitation via un rachat de droits à la commercialité sur un marché secondaire.

Ce processus repose sur une compensation avec changement d'usage. Pour ce faire, il convient d'acheter sur un marché secondaire dit de la commercialité, des droits de cession à la commercialité. A ce jour, il est très difficile de réaliser ce type de démarche en raison d'une part de la rareté des droits disponibles à vendre et d'autre part de son coût particulièrement élevé. C'est d'ailleurs ce processus complexe qui vient d'être critiqué par l'avocat général de la Cour de justice dans son avis du 2 avril 2020.

3 – Soit de disposer ou d'acquérir une surface détenant initialement la commercialité.

Lorsque le bien est déjà à usage autre que l'habitation, une simple démarche d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) suffit à obtenir la destination d'hébergement hôtelier qui est la seule à permettre légalement de louer votre bien toute l'année.

Attention toutefois, cette démarche d'urbanisme implique d'une part de procéder à un examen de conformité avec le règlement de corporéité et d'autre part, de s'assurer de la conformité du projet avec les dispositions nombreuses et complexes d'urbanisme.

Les changements de destination sont soumis à permis de construire s'ils s'accompagnent de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment (code de l'urbanisme art. R 421-14, c). A défaut, ils sont soumis à déclaration préalable (code de l'urbanisme art. R 421-17, b).

En pratique à Paris, par exemple dans le cadre d'une déclaration préalable, le formulaire CERFA prévoit ainsi de remplir de cocher la case : hébergement hôtelier.

Il est conseillé sinon obligatoire au regard de votre projet de travaux de vous faire assister d'un conseil juridique qui travaillera sur votre projet avec un conseil technique et son architecte pour conduire ces formalités.

De très nombreuses démarches d'urbanisme doivent être réalisées pour monter un dossier conforme

De façon non exhaustive, et comme expliqué en détail dans cet article de l'auteur vous devrez notamment :

- Vérifier la conformité de votre local au niveau de la fiche de révision foncière ;
- Vous assurer que votre lot n'a pas connu de changement d'usage ;
- La conformité de votre projet avec le règlement de copropriété ;
- Procéder à l'analyse de la note de renseignement d'urbanisme portant la parcelle de votre lot ;
- Faire vérifier les dispositions du Plan local d'urbanisme et du règlement sanitaire départemental ;
- Etablir les pièces graphiques, dessins et plans annexés aux formulaires CERFA et conformes aux attentes des services instructeurs de la Ville de Paris ;
- Procéder au dépôt de la déclaration d'achèvement et conformité de travaux ;
- Assurer un affichage de votre autorisation via l'assistance d'un huissier.

L'article L 480-4 du code de l'urbanisme dispose qu'en cas de violation de l'obligation de faire une déclaration de changement de destination les peines sont les suivantes : "*une amende comprise entre 1.200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300.000 euros.*"

La réglementation d'urbanisme à Paris pour le changement de destination ?

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme encadre désormais la liste des différentes destinations des constructions offertes pour une demande de changement de destination en hébergement hôtelier.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant recodification du livre I du Code de l'urbanisme a en effet redéfini la notion de « destination des constructions »

auparavant encadrée à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, et désormais repris à l'article R.151-27.

Ce décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dispose en effet que les dispositions de l'article R.123-9 dans sa version en vigueur avant le 31 décembre 2015, date d'entrée en vigueur de la nouvelle destination de la notion de destination, restent applicable au PLU élaboré, modifié ou révisé avant le 1er janvier 2016 ainsi qu'aux PLU modifiés après le 1er janvier 2016.

Au 31 décembre 2015, le PLU de la Ville de Paris était en cours de modification.

Par conséquent, les anciennes dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme qui distinguaient l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt demeurent applicables au PLU de la Ville de Paris qui a repris ces différentes destinations dans son règlement.

Quid des locaux à usage autre que l'habitation situés dans un immeuble en copropriété ?

Un local situé en copropriété, qu'il soit à usage d'habitation (1) ou à usage commercial (2), n'échappera pas au contrôle de la copropriété.

1. La destination bourgeoise de l'immeuble : un obstacle aux locations touristiques dans un local d'habitation.

L'auteur de cet article a rédigé cet article et celui-ci pour informer le lecteur sur les enjeux à connaitre en copropriété.

Si la location de courte durée se fait dans un local situé dans un immeuble collectif, il faut vérifier que le règlement de copropriété ne s'y oppose pas. Il est en effet, de plus en plus fréquent d'imposer des restrictions aux droits des copropriétaires, compte tenu de la destination du bâtiment, de ses caractéristiques et sa situation.

C'est le cas notamment pour les appartements situés en étage mis en location des plates-formes de type Airbnb : dans les immeubles de standing, le règlement de copropriété contient souvent une clause d'habitation bourgeoise exclusive qui interdit toute activité dans l'immeuble.

Le règlement peut aussi précisément limiter les possibilités de changement d'usage pour éviter les abus et préserver la tranquillité des habitants de l'immeuble.

La jurisprudence tend à qualifier l'activité de location meublée touristique comme contraire à la clause d'habitation bourgeoise stipulée au règlement de copropriété afin d'ordonner le retour à l'habitation sous astreinte financière.

Le conseil constitutionnel a écarté une disposition de la loi ALUR (art. 19) qui ouvrait aux copropriétés la faculté d'exiger leur accord préalable pour de telles locations. Cette possibilité « *portait une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires* ».

Par un arrêt en date du 15 juin 2016 n°15/18917, la Cour d'Appel de Paris a considéré que si la location meublée n'était pas en elle-même, « *contraire à la destination bourgeoise d'un immeuble, le caractère commercial de la location de meublés touristiques la rendait incompatible avec une telle destination* ».

Cet arrêt est intéressant car le règlement de copropriété autorisait le rez-de-chaussée et les 4 premiers étages de l'immeuble en occupation bourgeoise ou commerciale mais disposait que les étages 5, 6 et 7 devaient restés en nature de chambres ou appartements à l'exclusion formelle de toute occupation commerciale.

En l'espèce, les étages 5, 6 et 7 étaient utilisés par une SCI copropriétaire à des fins de locations meublées saisonnières.

Ainsi, la Cour d'appel confirmera le Jugement rendu le 16 juin 2015 (RG n°12/11596) ayant interdit au propriétaire des lots de la SCI l'exercice de toute activité de location meublée saisonnière sous astreinte de 200 euros par jour outre une somme à payer de 5.220 euros au titre de la remise en état des parties communes et 4.000 euros au titre des frais de procédure.

Pour motiver sa décision, la Cour fera une lecture stricte du règlement de copropriété en rappelant que ce dernier est à destination bourgeoise exclusive pour les trois derniers étages. Par ailleurs, la SCI propriétaire devra succomber à 6.000 euros au titre des frais de procédure d'appel engagés par le syndicat des copropriétaires.

Il ressort de ce qui précède, qu'à contrario, la Cour d'Appel de Paris a considéré qu'une telle activité de locations meublées de courte durée pouvait être effectuée en toute conformité avec le règlement de copropriété au rez-de-chaussée et dans les 4 premiers étages de l'immeuble désignés comme des locaux commerciaux.

Si la jurisprudence tend à interdire l'activité de location meublée touristique en présence de clauses dites bourgeoises, qu'en est-il pour un local commercial ?

2. L'essor du local commercial face à la copropriété.

Bien que l'exercice de locations meublées de courtes durées dans un local commercial puisse être en conformité avec les dispositions d'urbanisme, cela n'interdit pas un contrôle de la copropriété.

De plus en plus de copropriétaires s'insurgent face à ces transformations de locaux commerciaux en ce qu'ils estiment être des hôtels déguisés et sources de nuisances pour les appartements avoisinants.

Le règlement de copropriété peut prévoir expressément l'interdiction d'un tel exercice dans l'immeuble même dans un local commercial.

Contrairement à l'idée reçue, il n'existe pas pour un propriétaire un droit immuable de transformer son local commercial à sa guise.

A cet égard, citons un jugement rendu par le Juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Créteil du 7 septembre 2017 interdisant à un local commercial en rez-de-chaussée d'exercer une location meublée touristique, aux motifs que :

« Aux termes du règlement de copropriété le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier situé au […] est réservé à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales.
Il résulte en outre de ce document que chaque copropriétaire devra jouir de ses parties privatives conformément à leur destination, et dans le respect de la destination du bâtiment. »

Dans *cette décision récente isolée* mais intéressante, un syndicat des copropriétaires a assigné une SCI propriétaire de lots commerciaux en rez-de-chaussée et dont le règlement de copropriétaire indiquait que le rez-de-chaussée est réservé à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales.

En effet, le Tribunal a retenu que :

« La modification de la destination des lieux telle que prévue au règlement de copropriété, réalisée sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, est contraire aux articles 9 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis ainsi qu'aux dispositions du règlement de copropriété, en sorte qu'elle constitue un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser. Il y a donc lieu de faire droit aux demandes. »

Par ailleurs, un arrêt récent de la Cour d'appel de Paris commenté dans cet article nous donne un éclairage sur la nécessité d'assurer une veille juridique constant.

Par conséquent, une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pourrait être exigée pour la transformation de la destination de votre local.

Il ressort de ce qui précède qu'il n'est pas impossible que la jurisprudence puisse tendre à qualifier l'activité de location meublée touristique comme contraire à la destination du bâtiment, dans le but de sanctionner la transformation du local commercial en hébergement hôtelier et d'exiger l'autorisation de l'AG des copropriétaires à cet effet.

Conclusion

Dans ce contexte juridique, tout propriétaire désireux d'acquérir ou transformer son local commercial en vue de l'affecter à des locations meublées touristiques de courtes durées doit être invité à se rapprocher d'un conseil juridique pour analyser la conformité de son projet avec les contraintes d'urbanisme dont il sera assisté de conseils techniques mais encore et surtout les dispositions du règlement de copropriété.

****

Local commercial en copropriété transformé en Airbnb : Attention la jurisprudence se durcit.

Publié sur le site Village de la Justice le jeudi 24 octobre 2019

Par un arrêt du 9 octobre 2019, le propriétaire d'un lot de copropriété qui exerçait une activité de type Airbnb a été condamné sous astreinte financière journalière de 100 euros à « *restituer à usage de dépôt ses locaux en faisant cesser l'occupation à usage d'habitation et en supprimant l'ensemble des installations sanitaires ou de cuisine* ».

Si cet arrêt ne présage en rien de l'interdiction des locations Airbnb en copropriété, il a le mérite d'attirer l'attention des propriétaires de rester vigilant avant d'acquérir un lot de copropriété destiné à cet usage.

Lumière sur la question en exclusivité.

Dans un précédent article, nous avions noté qu'une décision isolée du Tribunal de Grande Instance de Créteil semblait remettre en cause la liberté offerte aux propriétaires de locaux commerciaux dans des problématiques de copropriété.

A cette occasion, le Tribunal retenait notamment qu'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pourrait être exigée pour la transformation de la destination d'un local commercial, et ce même en présence d'une destination commerciale habitation et commerces au sein de l'immeuble.
Cette position restrictive, isolément adoptée par le TGI de Créteil, semble trouver un écho aujourd'hui dans une jurisprudence très récente de la Cour d'appel de Paris (Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 9 octobre 2019, n° 17/00737).

En effet, aux termes de cette décision, la Cour semble véritablement durcir le ton face aux locations meublées touristiques, puisqu'elle considère qu'une telle activité peut être incompatible avec les stipulations du règlement de copropriété, alors même qu'il s'agit d'une activité commerciale exercée dans un local commercial et que le règlement consacre une destination mixte de l'immeuble (commerce et habitations).

Dans cet arrêt, le propriétaire du lot litigieux a été condamné à « *restituer à usage de dépôt les locaux constituant les lots n°10 et 11 en faisant cesser l'occupation à usage d'habitation et en supprimant l'ensemble des installations sanitaires ou de cuisine* » sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

Historique de l'affaire :

L'affaire a initialement été présentée à la Cour d'appel de Paris, après une décision du TGI de Paris. La Cour d'appel a donc rendu un premier arrêt le 28 juin 2017 (Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 28 juin 2017, n° 15/04003). Cependant, à l'époque, le litige présenté au TGI puis à la Cour ne prenait pas en compte des problématiques de location meublée touristique puisqu'une telle activité n'était pas exercée dans le lot concerné.

La troisième chambre civile a ensuite rendu un arrêt de cassation partielle en 2018 (Cour de cassation, Chambre civile 3, 12 juillet 2018, 17-26.357, Inédit). Cet arrêt concerne un point très spécifique de l'affaire, qui ne concerne pas notre problématique actuelle de location meublée saisonnière.

Cependant, à la lecture des différentes décisions composant l'historique de l'arrêt commenté, il apparaît que la notion de location meublée touristique n'est évoquée qu'à partir de l'arrêt du 9 octobre et pas dans les décisions précédentes. Dans cet arrêt, il est en effet indiqué que « *depuis le jugement, la situation a évolué ; M. X loue ses locaux en meublé pour des locations de courte durée* ».

Habituellement, selon une jurisprudence constante, la destination mixte d'un immeuble ne peut faire obstacle à l'activité de location meublée touristique exercée dans un local commercial puisque toute activité commerciale est autorisée dans l'immeuble et que les propriétaires doivent être libre de choisir l'activité qu'ils souhaitent exercer (liberté de jouissance des lots, article 8 de la loi du 10 juillet 1965).

A cet égard, on peut citer une jurisprudence de la Cour d'appel de Versailles qui est particulièrement claire sur la liberté d'établissement des commerces : « *chaque copropriétaire peut en changer l'affectation [du local commercial] sans avoir à solliciter l'autorisation de la copropriété, que les boutiques créées peuvent être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce* ». Elle rappelle à cet égard que « *le copropriétaire titulaire du lot à usage de commerce a droit de jouir et exploiter le local selon l'affectation qu'il est libre de lui donner* ». (CA Versailles, 14e ch., 22 sept. 2010, n° 10/05328).

A l'inverse, dans cet arrêt, la Cour défend un point de vue bien plus strict, encadrant l'activité de manière sévère : *« Cette dernière exploitation n'est pas conforme à la destination de l'immeuble qui est à usage mixte commercial et d'habitation,* ***mais pas à usage d'hôtel*** *; à cet égard, la clause interdisant les locations en meuble n'est pas illicite au sens des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 ».*

La Cour base notamment son argumentaire sur une analyse de la répartition des charges de copropriété et sur une comparaison des mouvements de personnes liés à l'activité Airbnb et ceux liés à une activité professionnelle plus « classique ».

La Cour est particulièrement sévère concernant les inconvénients de voisinage : *« en réalité, la location touristique courte durée, de locaux réservés à usage de dépôt, d'une superficie inférieure à 20 m², et situé en plein milieu de la cour de l'immeuble, ne contribuent nullement à améliorer le standing de l'immeuble mais, au contraire, à développer au sein de la cour des locations précaires inacceptables pour les copropriétaires car non autorisées par le règlement de copropriété ».*

Néanmoins, la Cour ne prend pas la peine de qualifier des inconvénients relevant des troubles anormaux du voisinage. En effet, bien que l'activité de type Airbnb puisse entrainer des nuisances, ces dernières ne se présument pas et doivent être prouvées pour conduire à l'allocation de dommages-et-intérêts.

Attention cependant : cet arrêt particulièrement sévère **ne présage pas pour autant de la fin des activités de location meublée touristiques dans les locaux commerciaux**, puisque la position de la Cour d'appel ne semble en réalité pas encore fixée sur la question.

A cet égard, une autre décision rendue quelques jours plus tôt par la même formation de la Cour d'appel est plus flexible et tolérance vis-à-vis de l'activité (Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 25 septembre 2019, n° 15/17755). Cette jurisprudence concerne l'activité de chambres d'hôtes mais est fortement comparable, et elle considère que l'activité est parfaitement compatible avec le règlement : « *compte tenu de l'affectation commerciale de ces bâtiments qui correspondent aux lots litigieux, l'activité de chambre d'hôtes dans les bâtiments C et D sur cour n'est pas contraire aux stipulations du règlement de copropriété* ».

En tout état de cause, la décision du 9 octobre concerne un lot de copropriété à usage de dépôt. On imagine que l'usage de dépôt est naturellement différent de celui de boutique, de magasin ou de local commercial que l'on retrouve souvent dans des cas similaires. On peut en déduire que l'activité n'est pas nécessairement restreinte dans le cadre d'un lot à usage de local commercial et non de dépôt, dont la qualification ne fait pas intervenir d'élément commercial comme une boutique ou un magasin…

Par ailleurs, le règlement de copropriété interdisait expressément la location meublée, et ce même pour les appartements. Cela présume une certaine sévérité de la part de la copropriété à l'origine.

La solution de la Cour d'appel doit donc être appréciée avec mesure. Face à un règlement de copropriété qui autorise expressément l'activité commerciale dans la totalité ou une partie des lots, il semblerait en effet particulièrement surprenant – et paradoxal- qu'une juridiction sanctionne quand même l'activité commerciale de location meublée touristique…

Dans ces conditions, l'investissement dans un local commercial pour y exercer une activité de location meublée touristique reste une option intéressante pour les propriétaires, **mais nécessite une analyse précise et détaillée de la situation**

particulière de l'immeuble dans lequel l'investissement est envisagé. Ainsi, un tel investissement nécessite l'intervention d'un conseil juridique, qui saura vous conseiller sur l'opportunité de l'investissement et vous aiguiller dans vos différentes démarches.

Chaque situation est unique puisque l'issue d'une affaire dépend de multiples facteurs : la position des juridictions sur la question, la situation précise du local concerné (superficie, situation dans l'immeuble, occupation précédente, etc.), la sévérité du règlement de copropriété et de l'assemblée générale, la situation du loueur, etc.

La position de la Cour d'appel devra donc être examinée avec attention ces prochains mois pour apprécier l'évolution de sa position sur la question des locaux commerciaux transformés en Airbnb au sein d'une copropriété.

***

10 conseils pratiques d'experts pour transformer son local commercial en hébergement hôtelier Airbnb à Paris

Publié sur le site Village de la Justice le vednredi 22 mai 2020

Cet article a pour ambition de vous proposer les 10 étapes complexes d'un changement de destination d'un local autre que l'habitation en hébergement hôtelier de type Airbnb.

Quelques articles sur internet proposent un rappel très théorique de cette réglementation mais **sans apporter un éclairage pratique** et surtout sans mettre en avant les étapes essentielles à suivre et les pièges à éviter.

Auteur du premier ouvrage sur la question, le Cabinet DEMEUZOY AVOCATS a voulu mettre à contribution son partenariat avec un opérateur technique pour partager son retour d'expérience réussie dans le cadre d'un article innovant.

Nous avons retenu 10 conseils clés à connaître mais cette liste n'est pas exhaustive tant la matière regorge de pièges.

1 – Vérifier la commercialité de votre local via la fiche de révision foncière.

La première étape est de vérifier si votre local dispose de la commercialité : pour cela, il conviendra de disposer et d'analyser la fiche de révision foncière que vous pourrez demander à votre notaire qui pourra l'obtenir sur la base VIDOC. Le document reçu servira de base de travail à votre conseil juridique et ses experts techniques.

2 – S'assurer que votre lot n'a pas connu de changement d'usage.

Après avoir obtenu la fiche de révision foncière, votre conseil pourra interroger les services dédiés de la Ville de Paris pour s'assurer que depuis 1970, les lots dont vous êtes propriétaire n'ont pas connu d'évolution de changement d'usage susceptible de bloquer votre projet de changement d'hébergement touristique. Si votre dossier est conforme, ce courrier type de l'urbanisme viendra compléter votre dossier.

3 – S'assurer de la conformité de votre projet avec les dispositions du règlement de copropriété.

Si vous disposez d'une autorisation de changement de destination, cela ne vous protègera pas d'une contestation de la copropriété sur vos droits à exercer cette activité si le règlement de copropriété, la réglementation ou la jurisprudence en dispose autrement.

L'ancienneté, et la complexité des clauses du règlement de copropriété peuvent bloquer ou menacer à terme la pérennité de votre activité dans l'immeuble. A cet effet, nous sommes est régulièrement interrogés par des notaires, de futurs propriétaires ou encore des copropriétés sur l'interprétation de clauses du règlement de copropriété.

A ce stade, il est en effet essentiel de vous faire assister d'un avocat diplômé en droit immobilier et justifiant d'une expertise notable en droit de la copropriété. Par ailleurs, votre avocat devra être en capacité de rédiger des ordres du jour conformes, vous assister en assemblée générale pour vos demandes de travaux mais encore faire valoir vos droits si votre activité est contestée.

4 – Procéder à l'analyse de la note de renseignement d'urbanisme de votre parcelle.

La note de renseignement d'urbanisme vous informera essentiellement sur les servitudes affectant votre parcelle et si votre lot se situe dans une zone de protection, ce qui pourrait constituer un obstacle à votre projet d'hébergement hôtelier. Cette analyse ne doit pas être négligée.

5 – S'assurer du respect des dispositions du règlement du Plan Local d'urbanisme et du règlement sanitaire départemental.

Il sera ici question d'analyser les dispositions du règlement du PLU de Paris, à savoir de façon non exhaustive une dizaine de points complexes relevant d'un expert : les règles du prospect, les largeurs de vue, la hauteur des baies, les angles de vue, la hauteur des bâtiments etc.

Une fois encore, votre projet d'aménagement de votre local devra répondre à une conformité avec le Règlement sanitaire départemental. L'expertise apportée à votre dossier consistera alors à s'assurer de sa conformité sur des points touchant notamment à la notion d'habitabilité : Vitre transparente, aération naturelle etc.

Ici, le retour d'expérience de votre conseil technique est incontournable : de trop nombreux propriétaires négligent ces aspects dans la préparation de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

6 – Établir les pièces graphiques, dessins et plans annexés aux formulaires CERFA.

Que ce soit pour une déclaration préalable ou même un permis de construire, votre conseil vous recommandera un expert technique en charge de préparer les pièces graphiques, dessins et plans qui seront annexés à votre formulaire CERFA. Préparé

en collaboration avec des architectes rompus à cette expertise et aux attentes de la Ville de Paris, ce travail ne doit pas être négligé.

7 – Rédiger et déposer les formulaires CERFA auprès de l'urbanisme.

La constitution d'un dossier complet auprès des services de l'urbanisme implique de rédiger selon la nature des travaux, une déclaration préalable (formulaire 13404*07) ou un permis de construire. Attention certains travaux cumulatifs soumis à déclaration préalable peuvent vous contraindre au dépôt d'un permis de construire. L'assistance d'un conseil à ce stade est recommandée, ce dernier pourra s'occuper du dépôt complet du dossier et de l'obtention du récépissé.

Votre conseil profitera du dépôt du CERFA pour déposer également à la direction de l'urbanisme le formulaire CERFA -14600*01 portant information à l'administration fiscale de votre activité d'hébergement hôtelier.

8 – Obtenir et afficher le récépissé de décision de non-opposition à déclaration préalable.

Une fois votre dossier déposé, un récépissé vous est remis par la Ville. Il vous est alors conseillé pour purger les recours des tiers, par exemple de la copropriété, d'afficher cette décision de non-opposition ou le permis obtenu. L'assistance d'un huissier est ici incontournable pour éviter toute contestation.

9 – Procéder au dépôt de la déclaration achèvement conformité des travaux (D.A.A.C.T).

Etape trop souvent négligée par les propriétaires de locaux commerciaux, cette déclaration d'achèvement de travaux est pourtant essentielle pour acter des transformations autorisées par la Ville. Un formulaire Cerfa doit être rempli et adresser à l'administration.

10 – Minimiser les conséquences judiciaires d'une absence d'autorisation ou d'une déclaration non conforme.

Le respect des démarches précitées est essentiel. A défaut, cela peut vous exposer à un contrôle strict de l'administration et à des sanctions très lourdes. De même, un point bloquant dans le règlement de copropriété pourrait compromettre votre projet d'activité en locations meublées touristiques.

Conclusion

La réglementation de la location meublée touristique évolue chaque mois et implique une connaissance pointue de cette matière.

A ce stade, il est donc fortement recommandé de vous faire assister du Cabinet DEMEUZOY expert en droit immobilier et particulièrement en locations meublées touristiques et copropriété mais également d'opérateurs techniques rompus aux règles encadrant la constitution du dossier d'urbanisme.

***

Titre 3 : L'opération de contrôle de la ville de Paris au titre des locations meublées touristiques de type AIRBNB

L'opération de contrôle de la ville de Paris au titre de vos locations Airbnb en 10 points clés.

Publié sur le site Village de la Justice le jeudi 28 février 2019

Toute procédure de la ville de Paris est précédée d'un constat d'infraction dressé par un agent assermenté dans le cadre d'une enquête de contrôle. Cette enquête se matérialise par la réception par le propriétaire du logement incriminé d'un courrier de la ville de Paris.

Cette opération de contrôle de la ville de Paris est très souvent incomprise et instruite à la légère par les propriétaires. Pourtant, cette étape est décisive dans la suite procédurale de l'affaire devant le Tribunal de Grande Instance de Paris.

Cette étude inédite a pour objet d'éclairer tout contrevenant destinataire d'un courrier valant convocation à une opération de contrôle de la ville de Paris au titre de ses locations meublées touristiques.

1. Vous venez de recevoir un courrier de la ville de Paris portant opération de contrôle de vos locations Airbnb ? De quoi s'agit-il ?

Ce courrier envoyé par lettre recommandée et lettre simple, émane du Chef du bureau de la protection des locaux d'habitation de la ville de Paris.

Le courrier vous indique que la ville de Paris est en possession d'éléments qui font apparaître que le local dont vous êtes propriétaire ou locataire, fait l'objet d'une location meublée de courte durée.

Cette location vous expose à l'engagement d'une action en justice auprès du Tribunal de Grande Instance de Paris et au prononcé d'une amende civile de 50.000 euros en application de l'article L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Si la ville vous a adressé ce courrier, c'est qu'elle dispose déjà de nombreuses informations sur votre prétendue infraction, à savoir le fait qu'il s'agit généralement de votre résidence secondaire et que ce logement fait l'objet d'une annonce de type Airbnb et de réservations actives.

Vous disposez d'un délai de 15 jours pour organiser cette visite en prenant attache par téléphone avec le contrôleur désigné pour cette visite. Ce délai peut être utilement employé pour prendre attache avec un avocat spécialisé en locations meublées touristiques et préparer ce rendez-vous.

2. Comment la ville a-t-elle pu être informée de mes locations sur Airbnb ?

La ville dispose essentiellement de 3 sources d'information pour présumer votre activité de loueur en meublé touristique et votre infraction à la réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation :

- L'illégalité de l'annonce constatée sur internet par l'agent, très souvent pour défaut d'immatriculation ou au regard du grand nombre de commentaires d'utilisateurs ;
- Signalement de l'activité de location meublée touristique par des voisins ou la copropriété de l'immeuble ;
- Visite inopinée d'un agent assermenté de la ville de Paris au sein de votre l'immeuble.

3. De quelles informations dispose la ville au jour de l'envoi de cette convocation à une opération de contrôle ?

Il convient d'indiquer que lorsque vous êtes destinataire d'un courrier de la ville de Paris, l'agent assermenté a déjà réalisé 70% du constat d'infraction. En effet, l'expérience de mon Cabinet démontre qu'avant d'envoyer ce courrier, l'agent assermenté a systématiquement réalisé les captures d'écran suivantes pour caractériser l'infraction :

- Votre annonce Airbnb ;
- Les commentaires de vos clients ;
- Le prix des nuitées ;
- Le nom de l'hôte et les photos présentes sur le site.

De plus, l'agent a déjà réalisé plusieurs simulations de réservations de nuitées afin d'apprécier la disponibilité de votre logement à trois mois et les revenus escomptés depuis le début des premiers commentaires constatés.

En appréciant l'historique des commentaires, l'agent de la ville peut non seulement apprécier depuis combien de temps vous exercez cette activité, mais également la fréquence de ces réservations.

Attention : Les commentaires des clients constituent un élément important de la ville de Paris pour appuyer votre condamnation à une amende maximum dans la mesure où ils donnent une indication essentielle sur votre activité, sa fréquence, et son antériorité.

De plus, en application de *« la convention de partenariat du 28 avril 2016 entre la DRFIP de Paris et la Ville de Paris qui organise les échanges de renseignements sur les locations meublées touristiques »* l'agent a déjà consulté les services fiscaux pour savoir que ce logement ne constitue par votre résidence principale, mais encore le montant de vos revenus déclarés (ou non) au titre de cette location meublée ou la présence d'un locataire déclaré.

Ces éléments permettent à la ville de Paris d'établir au jour de l'opération de contrôle la présomption d'illégalité de votre location.

Enfin, l'agent est nécessairement informé de votre défaut d'immatriculation compte tenu du fait que cette déclaration doit être effectuée auprès des services de la ville sur internet.

4. Pourquoi l'agent de la ville de Paris souhaite-il se rendre dans mon logement ? Suis-je contraint de faire droit à cette demande ?

Cette visite de l'appartement par l'agent de la ville de Paris, n'est qu'une simple consolidation de ses constatations.

En effet, l'agent de la ville de Paris assermenté en se rendant dans votre logement, constate que l'annonce correspond bien au local visité via la prise de photographies, et recueille vos observations.

En pratique, cette visite ne dure qu'une dizaine de minutes, le temps pour l'agent de s'assurer que vous avez communiqué les pièces demandées dans la convocation.

A cette occasion, le contrôleur vous fera également remplir un questionnaire comportant les questions suivantes :

- Désignation du logement à remplir (adresse du logement et nom du propriétaire) ;
- Attestation du propriétaire sur l'honneur que ce logement a fait l'objet d'un bail du XX au XX ;
- Le logement est-il occupé à titre de résidence principale par votre locataire ? oui/ non / je ne sais pas ;
- Avez-vous été informé par votre locataire que ce logement a fait l'objet de locations en meublées de courte durée au cours des 12 derniers mois ? oui / non. Si oui référence de l'annonce (URL) : Le cas échéant, nom de l'agence qui sert d'intermédiaire et référence de la location
- Observations complémentaires : (Champ libre qui peut servir pour informer la Ville de se référer à votre courrier explicatif ou celui de votre avocat le cas échéant.) ;
- Ce local fait-il l'objet de locations meublées touristiques et dans l'affirmative sur quelle plate-forme (NB : Airbnb, Booking etc…) ;
- Reproduction d'un texte vous indiquant que toute infraction à la réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation est passible de sanctions civiles et pénales (amende de 50.000 euros et astreinte d'un montant maximum de 1.000 euros/jour/mètre carré). Par ailleurs, ce texte vous indique l'application d'une amende de 80.000 euros et emprisonnement d'un an en cas de fausses déclarations, dissimulations ou tentative de dissimulation de locaux soumis à déclaration ;
- Date, heure et signature du propriétaire ou de son représentant.

Par ailleurs, cette visite est très importante car elle permet de constituer une présomption de votre bonne foi du fait de votre coopération avec les services de la ville de Paris. A cet égard, il convient de préciser que les documents demandés par la ville de Paris doivent être communiqués le jour du contrôle, ce qui facilite votre défense devant le Tribunal une fois assigné.

En pratique, il est tout à usuel avec l'accord du contrôleur d'adresser les pièces demandées dans les jours qui suivent l'opération de contrôle et ce, notamment par l'intermédiaire de votre avocat.

5. Cette procédure de contrôle des agents de pénétrer dans votre logement est-elle conforme à la constitution ?

Le Conseil constitutionnel doit décider si des agents assermentés d'une municipalité peuvent pénétrer dans un logement, en l'absence et sans l'accord de l'occupant ni d'un juge, pour vérifier la légalité d'une location touristique de courte durée.

Dans un arrêt rendu le 17 janvier 2019, la Cour de cassation a renvoyé une question prioritaire de constitutionnalité sur la problématique. A l'heure actuelle, l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter par un agent assermenté du service municipal du logement et en cas d'absence, ce dernier peut se faire ouvrir les portes et visiter les lieux en présence du maire ou du commissaire de police. Et ce, sans autorisation judiciaire préalable ni recours effectif contre la décision de visite ou « mécanisme de contrôle par l'autorité judiciaire. Le Conseil constitutionnel dira si cette disposition est conforme aux « principes de protection de la liberté individuelle et d'inviolabilité du domicile garantis par les articles 66 de la Constitution et 2, 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ».

6. Quels sont les documents que je dois communiquer ? Suis-je contraint de les communiquer ?

Dans son courrier, la ville de Paris, demande à remettre pendant la visite, selon votre situation, les pièces justificatives suivantes :

- Copie intégrale de la taxe d'habitation 2018 de l'occupant du local ;
- Copie de toute pièce établissant les conditions d'occupation actuelle du local :
    - S'il s'agit de votre résidence principale, dernier avis d'impôt sur les revenus, inscription à des activités, factures téléphoniques… ;
    - Extrait de l'acte de vente désignant l'usage du local ;
    - En cas de location : copie du bail ;
    - En cas de bail meublé étudiant : copie de l'attestation de scolarité ou carte d'étudiant ;
    - Copie du mandat de gestion locative ou du mandat de vente.
- Historique des transactions réalisées depuis l'origine provenant de chaque site internet de location, de l'agence et de tout intermédiaire de gestion de la location utilisée (mentionnant le nombre de nuitées).
- Déclaration de la situation du local remise en place par le contrôleur, à remplir par le propriétaire et/ou l'occupant.

Ces pièces justificatives sont à communiquer absolument, faute de quoi le dossier sera transmis au Tribunal de Grande Instance de Paris. A cet égard, il convient d'indiquer que le courrier précise qu'aucune pièce ne sera acceptée postérieurement au jour de l'enquête. En pratique, la ville accepte régulièrement d'intégrer des pièces communiquées quelques jours après l'opération de contrôle.

7. Dois-je me faire assister par un avocat au cours de cette opération de contrôle ?

La présence de l'avocat n'est en aucun cas obligatoire pour transmettre les informations et pièces requises par la ville de Paris. Pourtant, il convient de préciser qu'en matière d'amende au titre des locations meublées touristiques, le juge est totalement libre du montant qui peut aller de l'absence de peine jusqu'à 50.000 euros.

Dès lors, et comme en matière de contrôle fiscal, l'assistance d'un avocat peut constituer un atout pour expliquer à la ville de Paris, sinon la légalité de votre activité, que cette infraction a cessé ou encore est sur le point de cesser.

Le courrier de l'avocat est admis par la ville de Paris, comme un moyen de communication des pièces justificatives, ce qui facilite la tâche des agents de la mairie mais peut également permettre de contester la force probante de leurs allégations de fraude à la réglementation.

Ainsi, les juges peuvent être sensibles à la coopération du contrevenant à la réglementation et/ou à des circonstances permettant de dégager sa responsabilité ou de l'atténuer.

Une coopération du contrevenant dès le stade de l'opération de contrôle constitue un atout pour la suite procédurale du dossier et le calcul du montant éventuel de l'amende civile.

Dès lors, votre avocat pourra mettre en avant l'historique de votre activité, vos contraintes économiques, mais encore des circonstances atténuantes bénéfiques à votre dossier (chômage, problèmes médicaux ou familiaux, méconnaissance des textes etc.).

Dans le cadre de son expertise, votre avocat pourra expliquer à la ville de Paris que votre enrichissement au titre de vos locations meublées touristiques peut être mis en perspective avec celui escompté si votre logement avait fait l'objet d'un bail classique.

L'avocat pourra également mettre en avant les charges financières qui pèsent sur ce logement (travaux, remboursement du prêt etc..) ou encore démontrer que ce logement constitue ni plus ni moins que votre résidence principale ou celle de vos enfants ou d'un proche.

En effet, l'avocat pourra solliciter **que ce courrier soit annexé au constat d'infraction** qui sera transmis à l'avocat de la ville de Paris et donc joint à l'assignation.

Pour une illustration, dans une affaire récente, mon cabinet avait assisté en juillet 2018 un contrevenant à la réglementation Airbnb. Ce courrier avait mis en lumière la coopération du client par la démonstration de la clôture de son compte, la remise en location du logement, mais encore des circonstances atténuantes (chômage, état de santé etc..).

Par un jugement rendu en décembre 2018, le Tribunal de Grande instance de Paris fixera **une amende inférieure à 5.000 euros** en tenant compte dans son jugement de l'enrichissement réel du client, mais également de sa coopération lors de l'opération de contrôle et de circonstances atténuantes démontrées par son courrier envoyé au stade de l'opération de contrôle.

8. Est-il possible de consulter ce constat d'infraction ?

Le constat d'infraction est directement communiqué par les services de la ville de Paris à leur avocat. En pratique, ce constat d'infraction n'est donc consultable qu'au jour de la réception de l'assignation dont il est annexé.

9. Ce constat d'infraction peut-il être contesté en justice ?

Bien entendu, ce constat peut être contesté devant le Président du Tribunal au cours des débats ouverts en suite de l'assignation de la ville de Paris.

Pourtant, la ville qui respecte un protocole de contrôle (interrogation des services fiscaux, relevé d'une matrice de propriété, captures d'écran de l'annonce, etc.) dispose d'une base relativement solide pour établir une infraction. La défense juridique du propriétaire tient essentiellement à minimiser l'infraction ou à démontrer des éléments inconnus de la ville de Paris (exemple : démonstration de la résidence principale).

Pourtant, dans un arrêt récent du 21 février 2019 (*RG n°18/17027*), la Cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance rendue par le Président du Tribunal en date du 22 juin 2018 et débouté la demande de condamnation de la ville de Paris au titre des locations meublées touristiques du propriétaire du logement au motif que le constat d'infraction n'était ni daté, ni signé. En pratique, il est rare que ce constat rencontre un tel vice, mais l'avocat veille à s'assurer du respect du formalisme de la procédure.

10. Quelle suite peut être donnée par la ville à cette opération de contrôle ?

Si la légalité de l'activité de meublé touristique est démontrée (par exemple : respect des 120 jours constituant la résidence principale du propriétaire) la ville de Paris peut conclure à l'absence d'infraction et clore le dossier. De même, certains dossiers en infraction avec la loi restent à l'appréciation du service juridique de la ville de Paris qui peut décider ou non de poursuivre en justice. De façon générale, les dossiers en infraction sont généralement transmis aux avocats de la ville pour assignation.

Point intéressant, si la ville de Paris peut assigner le propriétaire, force est d'admettre que les procédures ne peuvent être jugées actuellement par le Tribunal en raison de la question préjudicielle posée par la ville de Paris (pour plus d'information, se rapporter à l'article « *Locations sur Airbnb : tout comprendre sur le gel des procédures en 2019 dans l'attente de la position de la CJUE* », p. 63).

La jurisprudence du Tribunal de Grande instance de Paris semble confirmer depuis janvier 2019 avec constance **le prononcé systématique des sursis à statuer dans les assignations** initiées par la ville de Paris sur les manquements à la réglementation de l'article L.631-7 du CCH.

Pour une illustration : TGI Paris 13 février 2019 – RG n°19/50476 / 31 janvier 2019 : RG n°18/58141.

Par ailleurs, la Cour d'appel de Paris vient de rendre un arrêt le 14 février 2019 (*RG n° 18/17750*) prononçant à son tour un sursis à statuer dans l'attente de l'arrêt de la Cour de justice de l'union européenne. Le 21 février 2019, et dans une affaire similaire (*RG n°18/04237*), la Cour d'appel a de nouveau confirmé sa jurisprudence en prononçant de nouveau un sursis à statuer dans l'attente de l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne. On peut donc affirmer à ce jour, que de jurisprudence constante, les affaires initiées par la ville de Paris font l'objet de sursis à statuer par les tribunaux parisiens.

Attention, si l'article L.631-7 du CCH est jugé régulier par la Cour de Justice de l'Union Européenne, **toutes les procédures vont reprendre,** et donc la défense opérée au cours du constat d'infraction prendra tout son sens.

Conclusion :

L'opération de contrôle diligentée par la ville de Paris doit être appréhendée avec rigueur par tout propriétaire et ce, afin de préserver ses intérêts et éviter ou minimiser toute conséquence judiciaire devant le Tribunal de Grande instance de Paris.

***

Airbnb : les intermédiaires en location dans le viseur de la Ville de Paris.

Publié sur le site Village de la Justice le mardi 17 décembre 2019

Depuis le 1er décembre 2019, date d'application du décret du 30 octobre 2019, la Ville de Paris étend ses contrôles sur la régularité des locations AIRBNB aux intermédiaires immobiliers.
De très nombreuses sociétés ont où recevoir ce courrier aux conséquences importantes.
Lumière sur le sujet.

Depuis le 1er décembre 2019, date d'application du décret du 30 octobre 2019, de nombreux intermédiaires immobiliers reçoivent un courrier type de la Ville de Paris portant demande d'information au sens de l'article L.324-2-1 II du Code de tourisme.

Ce courrier est également envoyé sous forme de courriel avec accusé de réception.

Vous avez peut-être été destinataire de cette demande de la Ville de Paris ou devriez l'être prochainement si votre société est référencée en intermédiaire sur des plate-forme de type Airbnb.

La finalité est très claire pour la ville : **Recenser et constituer des dossiers d'infraction pour poursuivre les contrevenants devant le Tribunal.**

Très concrètement, en votre qualité d'intermédiaire de location de meublé de tourisme, la Ville vous demande de communiquer des informations sur les locations de meublé de tourisme que vous gérez pour le compte de vos clients et ce, pour les années 2018 et 2019.

Ces informations listés dans l'arrêté du 31 octobre 2019, si vous en avez connaissance sont les suivantes :

- l'adresse du local concerné ;
- le nombre total de nuitées pour l'année de la demande (2019) ;
- nombre total de nuitées pour l'année précédant la date de la demande (2018) ;
- si l'intermédiaire en a connaissance : identifiant adresse BAN- bâtiment, escalier, étage, n° de porte- identifiant du lot-numéro de déclaration.

Un délai de réponse **d'un mois seulement** court à compter de la date de la demande de la commune.

Il suffit qu'en votre qualité d'intermédiaire, vous ayez participé à la mise en location d'un meublé de tourisme ayant fait l'objet d'au moins une location y compris si ce

meublé n'est plus offert à la location à la date de réception de la demande d'information de la mairie.

Ainsi, la Ville réclame les informations attendues sur chaque meublé de tourisme ayant fait l'objet d'au moins une location à Paris, par l'intermédiaire visé, sans préciser l'adresse ou encore le nombre de logement loué.

Afin de recueillir les informations demandées, la Ville offre à l'intermédiaire contrôlé de remplir un tableau prévu à cet effet et qui sera déposé en ligne sur une plate-forme de téléchargement dédiée et unique par société.

Si vous rencontrez des difficultés à remplir ce tableau, la Ville vous propose de lui en référer par mail afin que soit proposé toute autre modalité de transmission respectant le formalisme attendu des informations demandées.

Devez-vous fournir ces informations ; dans le cas contraire, que risquez-vous ?

1. Avez-vous l'obligation de fournir ces informations ?

Afin de déterminer si vous êtes soumis à cette obligation, posez-vous la question suivante : *« suis-je un intermédiaire de location de meublés de tourisme au sens du Code du tourisme ? »*

L'intermédiaire des locations de meublés de tourisme selon le Code du tourisme :

L'article L.324-2-1 du Code du tourisme dispose qu'est intermédiaire « *toute personne qui se livre* ***ou prête son concours*** *contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de tourisme (…)* ».

Le spectre des personnes contrôlées est donc large.

De plus, le décret n°2019-1104 en date du 30 octobre 2019 précise en préambule, que ce dernier concerne « *les communes ; les intermédiaires de location de meublés de tourisme, notamment les plateformes numériques de location meublée ; loueurs de meublés de tourisme* ».

Ainsi, une plateforme numérique, telle que le site Airbnb ou Booking, est sans équivoque, un intermédiaire à qui la Ville de Paris pourra réclamer ces informations.

Qu'en est-il des conciergeries ?

Une conciergerie a pour objectif de permettre au propriétaire qui souhaite mettre en location son bien de ne pas gérer certaines contraintes liées à la mise en location (communiquer avec les touristes, faire le ménage, accueillir les voyageurs…).

Néanmoins, pour qu'une conciergerie soit considérée comme intermédiaire, encore faut-il qu'elle permette la mise à disposition d'une plateforme numérique pour la mise en location d'un meublé de tourisme.

Dans le doute, il est nécessaire d'étudier le site de la conciergerie et déterminer s'il est possible ou non de réserver une location directement sur le site.

Qu'en est-il des agences immobilières ?

L'activité d'entremise est l'activité consistant pour une personne de charger une autre afin que cette dernière recherche ou lui présente une personne avec laquelle il souhaite conclure une ou plusieurs conventions dans un type d'activité économique.

Ainsi, l'agent immobilier qui, par son activité d'entremise, prête son concours contre rémunération ou à titre gratuit à une personne, afin de permettre la location d'un meublé de tourisme, entre dans le champ d'activité défini par l'article L.324-2-1 du Code du tourisme.

Dans ce cas, l'agent immobilier doit être considéré comme un intermédiaire et devra répondre des obligations tirées de cette qualification.

2. Que risquez-vous en vous abstenant de répondre à la Ville de Paris ?

Vous ne souhaitez pas communiquer les informations demandées à la Ville de Paris ?

Concernant les sanctions encourues, l'article L324-2-1 II du Code du tourisme rappelle expressément que lorsque la Ville de Paris demande la transmission du nombre de jours au cours desquels ce meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par un intermédiaire, en cas de refus, ce dernier s'expose à une amende civile dont le montant ne peut excéder **50. 000 euros par meublé de tourisme, objet du manquement.**

Ainsi, si vous retenez des informations portant sur plusieurs logements, la Ville de Paris n'hésitera pas à multiplier cette amende en fonction du nombre de meublés.

3. Sur les autres obligations à la charge des intermédiaires.

L'article L324-2-1 III du Code du tourisme dispose :

L'intermédiaire doit également veiller, préalablement à la publication de l'annonce, à ce que le loueur ait effectuer sa déclaration sur l'honneur et qu'il possède un numéro de déclaration qui devra être publié.

Dans le cas contraire, l'intermédiaire s'expose à une amende civile ne pouvant excéder 12.500 euros par meublé de tourisme faisant l'objet du manquement.

L'intermédiaire doit veiller à ce que lorsque la location de meublé de tourisme concerne une résidence principale, cette dernière ne doit pas dépasser 120 jours par an.

Dans le cas contraire, l'intermédiaire s'expose à une amende civile ne pouvant excéder 50.000 euros par annonce faisant l'objet de ce manquement.

A ce stade de cette demande d'information, la présence d'un avocat est-elle utile ?

Si en votre activité d'intermédiaire immobilier, vous avez géré des biens non conformes avec la réglementation d'urbanisme (exemple le plus fréquent : une résidence secondaire à Paris d'un client louée sur une plate-forme de type Airbnb sans autorisation de changement d'usage), votre client s'expose à être contrôlé puis assigner par la Ville de Paris.

Votre qualité de conseil immobilier pourrait vous exposer à des conséquences en termes de responsabilité auprès de vos clients.

Par ailleurs, de plus en plus d'intermédiaires sont assignés devant le Tribunal avec les propriétaires par la Ville de Paris.

Naturellement, ces éléments doivent être appréciés au cas par cas afin de démontrer, sinon la régularité de votre intervention, les circonstances spécifiques de votre gestion de ces locations.

***

Titre 4 : L'assignation de la ville de Paris au titre des locations meublées touristiques de type AIRBNB

10 motifs pour contester une assignation au titre des locations meublées touristiques de type Airbnb

Publié sur le site Village de la Justice le vendredi 8 février 2019

Un huissier vient de vous délivrer une assignation portant convocation à une audience devant le Tribunal de Grande Instance de Paris ? Vous vous exposez à une amende civile de 50.000 euros outre la condamnation à une astreinte financière et les frais d'avocat de la ville. Pourtant, la pratique permet de dégager 10 motifs susceptibles de suspendre la procédure et d'organiser votre défense devant le Tribunal de Grande instance ou la Cour d'appel de Paris.

Un huissier vient de vous délivrer une assignation portant convocation à audience devant le Tribunal de Grande Instance de Paris ? Cette assignation est la suite procédurale du constat d'infraction établi par un agent assermenté de la ville de Paris.

Lors de l'opération de contrôle, la mairie de Paris vous a demandé d'adresser certaines pièces justificatives (titre de propriété, historique des transactions des 12 derniers mois, information sur le caractère principal ou secondaire de la résidence, etc.) et de laisser l'accès à un agent aux fins de s'assurer que le logement visité était bien similaire aux annonces constatées sur des plateformes de type Airbnb.

Convaincu€ de la régularité de vos locations meublées touristiques ou du caractère minime de votre infraction, vous vous étonnez que la ville de Paris puisse solliciter auprès du Tribunal, votre condamnation à lui régler la somme de 50.000 euros d'amende, une astreinte financière ainsi que le règlement de ses frais d'avocat et les dépens de l'instance (frais d'huissier) ?

La pratique combinée à l'examen de la doctrine et surtout l'abondante jurisprudence actualisée au 1er février 2019 permet de dégager des éléments pour contester cette assignation de la ville de Paris. Votre première démarche est de solliciter un renvoi de l'affaire, préparer votre défense et tenter de minimiser sinon annuler l'amende.

Pour ce faire, il faut réunir un certain nombre de pièces de façon à démontrer un ou plusieurs des 10 motifs suivants susceptibles de suspendre la procédure et d'organiser votre défense.

1. La demande de sursis à statuer de votre procédure dans l'attente de l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne

Au sens de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, 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 soumis à autorisation. Afin d'établir la conformité de de ce dispositif avec la Directive 2006/123/CE du 16 décembre 2006, dite Directive Services, la Cour de Cassation a, dans un arrêt rendu le 15 novembre 2018 (*RG n°17-26158*), accepté de transmettre une question préjudicielle sur ce sujet à la Cour de Justice de l'Union Européenne. Dans ce contexte, la Cour de Cassation a sursis à statuer jusqu'au 19 décembre 2019, dans l'attente de la position de la CJUE.

Ainsi, en application de l'article 378 du Code de procédure civile : « *La décision de sursis suspend le cours de l'instance pour le temps ou jusqu'à la survenance de l'événement qu'elle détermine*. » De plus, l'article 379 du même code dispose que le sursis à statuer ne dessaisit pas le juge.

Par une décision du 19 décembre 2018, le Tribunal de Grande instance de Paris a prononcé un sursis un statué jusqu'à ce que la Cour de justice se soit prononcée[15]. Cette décision non isolée, sera suivie de nombreuses autres décisions similaires, que mon cabinet a pu obtenir, à savoir :

- Dans une affaire survenue le 16 janvier 2019, le Tribunal a d'office soulevé le sursis à statuer dans l'attente de la CJUE. Le délibéré précisant les modalités de sursis à statuer sont attendues pour le 13 février 2019 ;
- De même dans une affaire en tout point similaire, portant sur des locations de type Airbnb et alors que l'affaire était plaidée le jeudi 6 décembre 2018, et le délibéré attendu le 17 janvier 2019, le Tribunal a prononcé une réouverture des débats au 14 février 2019, pour le motif suivant : *« Soulever d'office le sursis à statuer dans l'attente du résultat de la question préjudicielle posée par la Cour de Justice de l'Union Européenne (sinon rupture d'égalité). »*

[15] Ville de Paris c/SCI Panaroma Immo- TGI Paris 19 Janvier 2019.

Ainsi, il est possible de solliciter via votre avocat la suspension de la procédure dans l'attente de la décision de la CJUE attendue pour la fin de l'année 2019. En effet, la position de la Cour de Justice de l'Union Européenne pourrait avoir des conséquences juridiques importantes dans la mesure où les dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation pourraient être censurées et par conséquent, votre avocat pourra contester utilement l'assignation et son absence de fondement.

A défaut de contestation de cet article, les motifs ci-après devront être pleinement exploités lorsque les affaires seront en état d'être jugées.

2. Le sursis à statuer dans l'attente de la saisine du Conseil constitutionnel sur la régularité du mandat conféré aux agents de la ville pour dresser le constat d'infraction

Les pouvoirs confiés par la loi aux agents assermentés de la commune, pour constater le changement éventuel de destination de locaux d'habitation, sont susceptibles de porter atteinte aux principes de liberté individuelle et d'inviolabilité du domicile, que garantissent les articles 66 de la Constitution, ainsi que 2, 4 et 16 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen.

La Cour de cassation a à cet effet, accepté donc de renvoyer au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité en ce sens[16].

Les article L. 651-6 et L. 651-7 du Code de la construction et de l'habitation concèdent aux agents assermentés du service municipal du logement des pouvoirs étendus pour constater d'éventuelles irrégularités. En effet, ils sont habilités à visiter les locaux à usage d'habitation situés dans le territoire relevant de leur compétence, à condition d'être notamment munis d'un ordre de mission personnel.

Cependant, il n'existe ni mécanisme d'autorisation judiciaire préalable, ni recours effectif contre la décision de visite, ni mécanisme de contrôle par l'autorité judiciaire des opérations menées, la question s'est posée de savoir si les articles L. 651-6 et L.651-7 susvisés ne portaient pas atteinte aux principes de liberté individuelle et d'inviolabilité du domicile protégés par le bloc de constitutionnalité.

[16] Civ. 3e, QPC, 17 janv. 2019, FS-P+B+I, n° 18-40.040.

De plus, selon la Haute Cour, les agents assermentés peuvent être amenés à pénétrer dans des lieux à usage d'habitation en l'absence et sans l'accord de l'occupant du local, sans y avoir été préalablement autorisés par le juge judiciaire.

Le Conseil doit rendre sa décision dans un délai de trois mois à compter de sa saisine. Pendant ce délai, les parties sont invitées à échanger des mémoires écrits puis, seront convoquées à une audience de plaidoirie.

3. La démonstration que vous avez respecté la réglementation de 120 jours de location touristique en résidence principale

En résidence principale, les locations saisonnières pour de courtes durées via les plateformes Airbnb et ses rivaux, sont autorisées s'ils s'avèrent effectuées dans le respect des conditions énoncées à l'article L. 631-7-1-A du code de la construction et de l'habitation. L'une des conditions cruciales de cet article est le respect de 120 jours par an.

Ainsi, si vous louez votre résidence principale (à savoir, la résidence dans laquelle vous habitez plus de 8 mois par an), dans la limite de 4 mois par an, la ville ne peut pas vous condamner au paiement d'une amende au titre de votre location autorisée dans votre résidence principale.

A cet égard, la Cour d'appel de Paris a rejeté les demandes de la ville de Paris au motif que : « *quant à la durée cumulée inférieure à quatre mois par an des périodes de location de cet appartement au cours des années 2015 à 2017, elle est démontrée par la production aux débats d'un relevé annuel signé de M. X, dont l'authenticité et l'exactitude ne sont pas contestées …* » [17].

De même dans une ordonnance obtenue par mon cabinet, en juillet 2018, le juge des référés a constaté le désistement de la ville de Paris de son instance et de son action. En l'espèce, la ville de Paris a assigné un bailleur au paiement d'une amende de 50.000 euros au titre des sous-locations. Cependant, son locataire qui était autorisé à sous-louer l'appartement qui constituait sa résidence principale, avait réalisé la sous-location en respectant les 120 jours par an autorisés par la loi.

4. La démonstration que vous disposez d'une autorisation de louer votre résidence secondaire sur une plateforme de type Airbnb

S'il s'agit de votre résidence secondaire, vous devez effectuer une déclaration en mairie, quelle que soit la taille de la commune. La situation se corse si la résidence

[17] CA Paris, pôle 1- ch. 2, déc. 2018.

secondaire que vous louez est située en zone dite « tendue », c'est-à-dire dans les villes de plus de 200.000 habitants et les départements limitrophes de la capitale. Les mairies peuvent exiger une autorisation de changement d'usage du logement.

A Paris, le bailleur doit respecter des règles de compensation. S'il passe par une agence ou une plate-forme internet, le bailleur doit déclarer sur l'honneur qu'il a obtenu ce changement d'usage. A cet effet, les demandes de la ville de Paris ont été rejetées, au motif qu'elle n'a pas pu prouver l'usage d'habitation du local objet de son assignation.

A titre illustratif, la Cour d'appel de Paris, a dans un arrêt d'octobre 2018, rejeté les demandes de la ville de Paris, en précisant que : *« l'affectation du bien appartenant à Mme X à l'usage d'habitation ai 1er janvier 1970 n'étant pas établie, la Ville de Paris n'est pas fondée à invoquer un changement d'usage illicite au sens de l'article L. 661-7 du code de la construction et de l'habitation. L'ordonnance attaqué doit donc être confirmée en ce qu'elle a débouté la ville de Paris de ses réclamations pour les motifs qui précèdent et qui se substituent aux siens sur ce point. »*

Par ailleurs, vous pouvez louer une partie de votre résidence principale tout au long de l'année sans aucune restriction. Ainsi, l'article L. 324-3 du Code du tourisme dispose que : *« les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. »*

De même, les articles D. 324-13 et D. 324-14 du décret du 3 août 2007 précisent la définition législative : l'activité de location de chambres d'hôtes est la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner, et que chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et à un w.c. et doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité.

A cet égard, la Réponse Ministérielle n° 11700 fournit encore une précision sur la définition de la chambre d'hôtes qui, ainsi que l'indique la loi, doit se situer chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe et permet ainsi aux agriculteurs de créer des chambres d'hôtes dans les bâtiments annexes à leur résidence que constituent, entre autres, les granges.

Par conséquent, vous êtes autorisé à louer une chambre dans votre résidence principale tout au long de l'année sans avoir à demander l'autorisation de la Mairie de votre ville.

5. L'absence de démonstration de preuve de la ville de Paris pour caractériser votre infraction

Les pouvoirs confiés à la Mairie de votre ville pour vous contrôler et vous assigner peuvent être tempérés. En effet, c'est à la ville de rapporter la preuve de la location saisonnière, ainsi que la preuve de l'usage de votre local et le nombre de nuitées effectuées dans votre résidence principale. Conformément à l'article 9 du code de procédure civile : « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

La preuve étant libre, c'est à la ville de rapporter la preuve de l'infraction alléguée par ses soins. Il ressort de la jurisprudence de la Cour d'appel de Paris de juin 2018, que : *« il s'ensuit que la ville de Paris ne rapporte pas la preuve de l'infraction alléguée et doit être déboutée de ses demandes à ce titre. »*

En outre, dans une décision plus récente de décembre 2018, la Cour d'appel de Paris a relevé dans son arrêt que : *« cependant, au regard des explications fournies et des pièces produites par Mme X, ces éléments ne sont pas suffisants pour établir à suffisance de droit que le bien en cause a fait l'objet de location répétées à une clientèle de passage qui n'y a pas élu domicile. […] A cet égard, celle-ci justifie s'être trouvée à Paris au mois de juillet 2017 au cours de la période pour laquelle l'agent assermenté a effectué une simulation de réservation. Au vu de ces considérations,* ***il sera dit que la preuve n'est pas rapportée, que Mme X a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation et les demandes de la Ville de Paris contre elle seront rejetées.*** »

Ainsi, selon la jurisprudence, la preuve des locations de courte durée doit être rapportée par la ville avant toute discussion au fond.

6. Le règlement de vos impôts tirés de vos revenus de location meublée touristique

Une fois la preuve de votre infraction rapportée, il faut penser à réduire ou bien vouloir atténuer l'ampleur de votre infraction et par la suite réduire le montant de de votre amende. Il paraît opportun de porter à votre connaissance que le juge n'est pas tenu à un montant d'amende bien précis. Au contraire, il n'est tenu qu'à un plafonnement d'amende qui ne peut excéder les 50.000 euros par logement.

Par conséquent, le montant de l'amende à prononcer est laissé à la parfaite appréciation du juge, qui retient différents critères (circonstances atténuantes ou aggravantes de nature à faire varier le montant de l'amende).

Ainsi par exemple, le fait de régler vos impôts tirés de vos revenus de location meublée touristique a pour conséquence de réduire le montant de votre amende en cas d'infraction.

A titre illustratif, la Cour d'appel de Paris a dans un arrêt du 13 décembre 2018 considéré que le montant de l'amende fixé par le premier juge à la somme de 5.000 euros s'avère insuffisant, de sorte que l'ordonnance attaquée sera infirmée de ce chef, et statuant à nouveau, l'amende sera portée à la somme de 10.000 euros. Tout en retenant pour motif que : *« toutefois, la Sarl XX ne justifie pas ni même n'indique avoir déclaré les revenus générés par les locations illicites ni même n'a cité leur montant dans le cadre de cette instance. »*

7. La démonstration que vous avez cessé l'infraction

Une autre circonstance atténuante retenue par les magistrats lors de leur appréciation du montant de l'amende et celle de la bonne foi du propriétaire bailleur. En outre, la jurisprudence a à plusieurs reprises pris en compte le fait de la cessation de l'infraction et le retour à l'habitation ou la remise en bail normal du local objet de l'assignation pour réduire le montant de l'amende tout en considérant que le propriétaire est de bonne foi.

En effet, le fait de mettre fin à toute infraction avant l'opération de contrôle peu réduire l'amende voire la rendre minime (5.000 euros).

Ainsi, pour une illustration, le Tribunal de grande instance de Paris, par une décision récente d'octobre 2017, a pu condamner un propriétaire ayant loué son bien sur Airbnb à une amende minorée de 5.000 euros compte tenu de sa bonne foi, la production d'un contrat de bail d'une durée de 12 mois, la régularisation de sa situation.

De même, la cessation de l'infraction peut avoir lieu de façon concomitante à l'opération de contrôle. A cet égard, mon cabinet a obtenu une réduction du montant de la peine au visa **« de la cessation de l'infraction »** (*Ordonnance du Tribunal de Grande instance de Paris / décembre 2018*).

8. L'ignorance légitime de l'infraction

Le Tribunal est très réticent à la reconnaissance de l'ignorance légitime du propriétaire fasse à son infraction. Toutefois, dans des cas très précis, le Tribunal a retenu l'ignorance légitime sans pour autant le dire expressément dans son dispositif.

A titre illustratif, dans l'ordonnance obtenue en décembre 2018, mon cabinet a pu sensibiliser le juge sur l'ignorance légitime de mon client quant à son infraction. En l'espèce, le défendeur était un étranger qui dirigeait ses locations Airbnb depuis le site à l'étranger en version anglaise. De ce fait, il n'avait pas connaissance de la législation applicable. A cet effet, le juge des référés, a ordonné une amende de 4.700 euros en tenant compte dans son dispositif de l'ignorance de la législation. *« Elle fait valoir néanmoins qu'elle n'avait pas connaissance de la législation… »*

De même, le Tribunal a pris en compte cette ignorance de l'infraction, dans le cas où le bailleur n'était pas au courant des sous-locations réalisés par son locataire via le site Airbnb. Par ailleurs, dans un arrêt de mars 2018, le Tribunal a prévu que : *« la sous-location était autorisée, le bail précisant que les périodes de location en ce cas ne pourraient être inférieur à une nuit,* […] *Dès lors, Madame Y doit être considérée comme une personne qui ne s'est pas conformée aux conditions ou obligations imposées par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, encourant de ce fait l'amende civile prévue par ce texte, l'absence d'intention où l'ignorance de la législation n'étant pas de nature à écarter le prononcé de l'amende en vertu des dispositions précitées.* […] ***Madame Y sera donc condamnée en conséquence au paiement d'une amende civile de 2.000 euros. »***

9. Votre coopération avec la mairie de Paris lors de l'opération de contrôle

Votre coopération avec la mairie de Paris lors de l'opération de contrôle est considérée comme un premier pas vers un jugement souple. L'assistance d'un avocat dans le cadre de cette opération de contrôle peut s'avérer utile.

Par cette stratégie de coopération **dès le stade de l'opération de contrôle de la ville**, mon cabinet a pu, dans l'affaire déjà cité de décembre 2018, réduire l'amende à 4.700 euros au lieu de 50.000,00 euros. Le juge a pris en compte dans sa décision la totale coopération du client : *« eu égard des éléments développées précédemment, à savoir : L'entière coopération de Mme X. et la transparence sur le nombre de nuitées et les gains retirés, qui ont ainsi simplifié les investigations de la ville de Paris, […] Mme X. sera condamnée, en conséquence, à une amende civile de 4.700 euros. »*

En outre, cette ordonnance n'est pas sans précédent. Ainsi, à titre illustratif, en juin 2018, la Cour d'appel de Paris a retenu dans sa décision que : *« enfin, M. X, qui a laissé le libre accès de son bien à l'enquêtrice de la Ville de Paris à laquelle il a fourni l'ensemble des documents en sa possession, étant observé qu'il n'a plus accès à l'historique de son compte Airbnb du fait de sa clôture,* ***a fait preuve d'une attitude coopérative*** *au cours de la procédure qui atteste de sa bonne foi. »*

Par conséquent votre parfaite coopération, même en cas d'infraction, est un moyen voire une circonstance atténuante !

10. L'enrichissement réel : assurer un lien entre les revenus annuels et l'amende

Le Tribunal de Grande Instance de Paris, ne manquera pas à chaque fois de tenir compte lors son ordonnance des éléments développés dans le dossier. L'un des éléments cruciaux influant sur sa position, est l'enrichissement réel et les revenus retirés de l'activité. En effet, le Tribunal a à plusieurs reprises, considéré que : *« eu égard aux éléments développées précédemment : aux revenus retirés de cette activité. Mme A sera condamné, en conséquence, à une amende civile de 2.000 euros. » (TGI Paris, 14 mars 2018).*

Cependant, la Cour d'appel de Paris ne retient un tel motif que pour aggraver les condamnations. A cet égard, elle a rendu sa décision du 13 décembre 2018 au visa de l'enrichissement d'appoint, en considérant que : *« il a été constaté que l'infraction dure depuis octobre 2013 et la Ville de Paris estime le gain retiré des locations à 92.000 euros correspondant à un mensuel de 3.373.60 euros alors que le loyer mensuel de référence est de 1.226,40 euros et que le montant de la compensation nécessaire pour obtenir l'autorisation de changement d'usage du local d'habitation et pouvoir exercer une activité d'hébergement hôtelier est de 80.500 euros. »*

Dans l'ordonnance précitée de décembre 2018, il a ainsi été retenu par le Juge la démonstration reposant sur le calcul de **l'enrichissement réel** entre les revenus tirés de Airbnb et ceux qui auraient pu être perçu au titre d'un bail locatif.

Le rôle de l'avocat est alors de démontrer cet enrichissement réel afin de limiter le montant d'une éventuelle amende.

***

Assigné par la ville de Paris pour vos locations sur Airbnb : comment vous défendre ?

Publié sur le site Village de la Justice le samedi 1er décembre 2019

De très nombreux propriétaires louant leur logement sur Airbnb en résidence secondaire ou dépassant les 120 jours en résidence principale demeurent actuellement en infraction et s'exposent à être assignés à tout moment. L'amende civile peut aller jusqu'à 50.000 euros outre les nouvelles amendes au titre de l'obligation d'enregistrement auprès de la ville. Afin d'appréhender ces procédures, nous avons procédé, de façon inédite, à l'examen de plus de 60 décisions rendues entre le 1er janvier 2017 et le 15 novembre 2018 par le Tribunal et la Cour d'appel de Paris.

Lorsqu'un propriétaire est assigné par la ville de Paris au titre de la violation de la réglementation sur les locations meublées touristiques, sa première interrogation est de savoir à quelle peine il s'expose, sachant que l'article L.631-7 offre au juge la faculté (et donc la liberté) de prononcer une condamnation allant jusqu'à 50.000 euros d'amende civile.

Aussi, afin d'apporter des éléments de réponse aux personnes susceptibles d'être assignées par la ville de Paris, nous avons procédé à l'examen de plus de 60 décisions récentes rendues entre le 1er janvier 2017 et le 15 novembre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de Paris et la Cour d'appel de Paris.

Cette analyse jurisprudentielle doit permettre de mettre en lumière certains éléments fondamentaux pour la défense des propriétaires susceptibles d'être assignées par la ville de Paris, à savoir :

- L'analyse des critères retenus par le Juge pour calculer le montant de l'amende ;
- Les moyens à mettre en œuvre pour faire annuler les amendes ou tenter de les minorer ;
- Les circonstances aggravantes susceptibles de porter l'amende à 50.000 euros ;
- Le taux de confirmation des condamnations par la Cour d'appel de Paris et l'opportunité d'interjeter appel.

A titre liminaire, il convient de faire un rappel de la dichotomie entre résidence principale et secondaire (1). Par ailleurs, il sera également rappelé les obligations incombant aux propriétaires souhaitant louer leur logement en meublé touristique (2). Enfin, et façon inédite, il sera procédé à l'examen de la jurisprudence la plus récente rendue en matière de location meublée (3).

1. Sur le rappel des modalités pour louer son logement en meublée touristique à Paris

La location de la résidence principale à des touristes par le biais d'une plateforme internet de type Airbnb est possible dans la limite de 120 jours par an. Cette location peut se faire sous réserve de dispositions contraignantes au regard de la copropriété.

1.1. Vous louez votre résidence principale sur une plate-forme de type Airbnb ? Qu'est-ce qu'une résidence principale ?

Aux termes de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, la résidence principale s'entend du logement qui est occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint soit par une personne à charge.

Ainsi, certaines périodes d'absence dues notamment à une « obligation professionnelle » sont considérées comme légitimes et de nature à assouplir la condition de durée d'occupation effective du logement entrainant la qualification de résidence principale.

En tenant compte de la définition ci-dessus, et sous réserve des dispositions applicables en matière de copropriété, un particulier peut louer sa résidence principale, dans la limite de 120 jours par an, à une clientèle de passage sans en changer l'affectation.

1.2 Vous louez votre résidence secondaire sur une plate-forme de type Airbnb ? Qu'est-ce qu'une résidence secondaire ?

Si on reprend la définition de la résidence principale, un logement occupé moins de 8 mois par an peut légitimement être considéré comme une résidence secondaire au regard de la loi. Par ailleurs, la ville de Paris est en mesure de tenter de justifier de la résidence principale ou secondaire du logement sur simple demande auprès des services de la direction régionale des finances publiques (DRFIP).

En ce sens, la ville de Paris a conclu une convention de partenariat avec le DRFIP en date du 28 avril 2016 en vue d'organiser les échanges de renseignements sur les locations meublées touristiques. La réponse de la DRFIP est alors annexée à l'assignation.

En se tenant à cette définition en creux et par opposition à la résidence principale, un logement loué plus de 120 jours peut être légitimement considéré comme une résidence secondaire dans le cadre de la réglementation de location saisonnière. Dans ce cas, les propriétaires de logement souhaitant recourir à la location de courte durée doivent, solliciter un changement de destination ou d'usage soumis à une autorisation préalable. Cette autorisation, à Paris notamment doit être assortie d'une compensation complexe et le plus souvent très coûteuse.

2. Sur les dernières obligations déclaratives imposées aux propriétaires

En application de la loi ELAN publiée le 24 novembre 2018, les loueurs de meublés touristiques ont l'obligation de déclarer ou de transmettre les décomptes de nuitées à la mairie sur simple demande de la commune. Par ailleurs, les propriétaires souhaitant mettre en location leur bien pour de courtes durées se trouvent dans l'obligation d'effectuer une déclaration administrative permettant de mieux contrôler cette activité concurrente des hôteliers.

Depuis le 1er décembre 2017, tout loueur de meublé touristique doit être enregistré et son numéro d'enregistrement doit figurer sur l'annonce en ligne afin de vérifier que les propriétaires ne dépassent pas la limite légale de location de 120 jours par an.

En application de l'article 145 de la loi ELAN, le défaut de déclaration est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 12.500 euros. La nouvelle loi ELAN prévoit de limiter le nombre de nuitées sur Airbnb à 120 jours afin de garantir une occupation touristique du logement sur l'année.

En conclusion, les personnes proposant un logement à la location de courte durée, via les plates-formes collaboratives, ne peuvent le faire qu'en respectant les obligations annexes attachées à leur qualité de locataire ou de propriétaire.

Sur le volet fiscal

Le projet de la loi de lutte contre la fraude prévoit les conditions dans lesquelles les plateformes collaboratives doivent informer leurs clients des revenus qu'ils ont engrangés et de leurs obligations fiscales. Il détaille aussi l'obligation qu'auront les plateformes de transmettre au Fisc les revenus de leurs utilisateurs, à partir de 2020.

La violation de ces obligations sera sanctionnée par des amendes dont le montant pourra s'élever jusqu'à 50.000 euros pour les sites n'informant pas leurs clients de leurs obligations fiscales, ou équivalente à 5% des sommes non déclarées, quand ces montants n'ont pas été transmis.

3. Sur l'analyse de la jurisprudence récente rendue en matière de location meublée touristique

Nous avons pu examiner 60 décisions rendues entre janvier 2017 et novembre 2018 par le Tribunal de Grande instance de Paris et la Cour d'appel de Paris en matière de locations meublées touristiques.

3.1 Sur les critères retenus par le juge pour calculer le montant de l'amende civile

L'examen de nombreuses décisions rendues par le Tribunal de Grande Instance de Paris et la Cour d'appel de Paris, permet de dresser une liste non exhaustive de critères influant sur le montant de l'amende civile.

Ces critères sont les suivants :

- La destination du bien ;
- Le nombre de nuitée réalisée ;
- Le calendrier actif sur les plateformes ;
- Le prix de nuitée ;
- Les revenus perçus suite à la location saisonnière ;
- Le nombre de commentaires des locataires sur les plateformes ;
- La longueur de la période litigieuse ;
- Le nombre d'appartements appartenant au bailleur ;
- Le règlement de copropriété ;
- Les revenus d'appoint ;
- Le financement des études ;
- Les personnes à charge du preneur ;
- La maladie invalidante du bailleur.

Selon les critères précités, l'amende du propriétaire peut aller de 2.000 euros jusqu'à 50.000 euros par logement en infraction.

Ainsi, pour une illustration, le Tribunal de grande instance de Paris, par une décision récente d'octobre 2017, a pu condamner un propriétaire ayant loué son bien sur Airbnb à une amende minorée de 5.000 euros compte tenu des éléments suivants :

- Sa bonne foi ;
- La production d'un contrat de bail d'une durée de 12 mois ;
- La régularisation de sa situation.

Ainsi, chaque situation doit être appréciée au regard des éléments en présence communiqués par le propriétaire

3.2 Les moyens à mettre en œuvre pour faire annuler les amendes ou tenter de les minorer

L'analyse des jurisprudences rendues nous permet de relever certains moyens pour tenter de minorer les amendes :

- La bonne foi ;
- La coopération avec les agents de contrôles ;
- La cessation de l'infraction ;
- La régularisation de la situation : le retour à l'habitation, la vente du local, la conclusion d'un bail, la demande d'une autorisation ;
- La rapidité de la régularisation ;
- L'enregistrement du bien comme meublé touristique.

Pour une nouvelle illustration, par une ordonnance en octobre 2017, le Tribunal a condamné le propriétaire au paiement d'une amende de 2.000 euros, au titre de l'infraction pour l'impossibilité de déterminer l'ampleur de cette location en l'absence de tout commentaire sur le site Internet.

Par une autre décision plus récente, rendue en mars 2018, le Tribunal a condamné le propriétaire au paiement d'une amende de 2.000 euros tout en retenant que : *« tenant compte de la coopération du contrevenant lors du contrôle, de la régularisation rapide de la situation locative et au regard de ce qu'elle n'a pas perçu les profits réalisés par la Société Appartement Paris, il est justifié de fixer le montant de l'amende civile à la somme de 2.000 euros. »*

3.3 Sur la possibilité de faire rejeter les demandes de condamnation de la ville de Paris par le Tribunal

Pour annuler une amende ou voir rejeter la ville de Paris, la jurisprudence retient le manque de preuve. Attention, les jugements déboutant la ville de Paris restent rares et isolés.

Pourtant, le Tribunal, par une décision de novembre 2018 a pu rejeter les demandes de la ville pour manque de preuve de l'infraction en considérant qu' *« une seule location ne saurait rapporter l'existence d'une location effectuée « de manière répétée ».*

De même, par une ordonnance en date de décembre 2017, le Tribunal a pu retenir la même solution faute pour la mairie d'avoir pu caractériser l'infraction. Par ailleurs, la cour d'appel de Paris a dans une décision datant de janvier 2018, rejeter la ville de Paris en estimant : *« que la mise en location du studio à l'été 2016 sur le site booking.com pour des courtes durées n'a pas été suivie d'une location de ce type et qu'aucune preuve n'est rapportée de 'la location de manière répétée du logement meublé pour de courtes durées à une clientèle de passage' au sens de la loi par Monsieur X Y ».*

Il ressort de ce qui précède qu'il appartient à la Mairie à chaque fois de prouver la résidence principale ou secondaire, la location illicite, les revenus perçus etc.

3.4. Les circonstances aggravantes susceptibles de porter l'amende à 50.000 euros

Par un examen de la jurisprudence récente, on peut relever des circonstances susceptibles de porter l'amende à 50.000 euros :

- La qualité professionnelle ou non du propriétaire ;
- L'usage de l'immeuble ;
- Les nuisances occasionnelles ;
- La désactivation de l'annonce après la visite du contrôle ;
- La poursuite des locations litigieuses ;
- La mauvaise foi ;
- La sous-location à l'insu du bailleur ;
- La sous-location d'un HLM ;
- L'usage des parties communes pour l'installation d'un boîtier destiné à recevoir les clés.

A cet égard, dans un arrêt récent de novembre 2018, la Cour d'appel a pu prononcer une amende du locataire de 50.000 euros, en tenant compte de la mauvaise foi du locataire qui exerçait une sous-location par le site Airbnb, que l'infraction a perduré pendant le cours même de la procédure d'appel, que de nombreuses nuisances occasionnées pour le voisinage ont été attestées.

3.5 Le taux de confirmation des condamnations par la Cour d'appel de Paris et l'opportunité d'interjeter appel

Par une étude approfondie des décisions rendues entre le 1er janvier 2017 et le 15 novembre 2018, par la Cour d'appel de Paris, on constate que la quasi-totalité de ses arrêts sont confirmatifs. En effet, la Cour d'appel de Paris a une tendance à confirmer les jugements d'Instance voir à les aggraver :

- 80% des décisions confirment les ordonnances de première instance ;
- 20% des décisions infirment les ordonnances, dont 10% n'infirment les jugements du Tribunal que pour aggraver les amendes.

Pour une illustration, en janvier 2018, la Cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance sauf sur le montant de l'amende. La Cour estime que la somme de 5.000 euros fixée par le premier juge s'avère, à cet égard, insuffisante et il convient de porter le montant de l'amende civile à la somme de 15.000 euros.

En outre, dans un arrêt récent rendu en novembre 2018, la cour d'Appel a infirmé l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a condamné le locataire au paiement d'une amende de 15.000 euros et condamne ce dernier au paiement de la somme de 50.000 euros. En l'espèce, outre les nuisances pour le voisinage, l'infraction a perduré pendant le cours même de la procédure d'appel. Par ailleurs, on peut constater que les amendes sont de plus en plus élevées. En conséquence, et à la lecture de la jurisprudence, on peut s'interroger sur l'opportunité d'interjeter appel des décisions rendues par le Tribunal.

***

Assignation ville de Paris et locations Airbnb : ces décisions récentes exonérant les propriétaires de toute condamnation.

Publié sur le site Village de la Justice le vendredi 28 juin 2019

Si la ville de Paris continue d'assigner les propriétaires présumés en infraction pour leurs locations meublées touristiques, les procédures sont gelées dans l'attente d'une décision de la Cour de Justice de l'Union Européenne.

Si la Cour devait valider le fondement juridique de ces assignations, les affaires reprendraient devant le Tribunal et cela impliquerait d'offrir aux propriétaires assignés des arguments juridiques pour se défendre et limiter leur condamnation.

Cette analyse jurisprudentielle a pour objet de mettre en lumière les différents motifs invoqués par la Cour d'appel pour débouter la ville de Paris de ses demandes.

S'il est vrai que la ville de Paris continue d'assigner les propriétaires en vue de faire respecter l'article L.631-7, pierre angulaire de la réglementation des locations meublées touristiques, il convient de préciser que la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) est appelée à statuer dans les prochains mois sur la conformité du texte avec la directive européenne service 2006/123/CE.

Dans l'hypothèse où la CJUE validerait l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, il sera alors utile de disposer d'éléments juridiques permettant de constituer un argumentaire solide afin d'assurer la défense des propriétaires. De très nombreuses décisions ont été rendues depuis l'élaboration de la réglementation de la ville de Paris sur les locations meublées touristiques.

Cette jurisprudence foisonnante sur les locations meublées touristiques laisse entrevoir deux catégories de décisions à savoir les décisions condamnant les propriétaires à payer une amende civile et celles qui déboutent la ville de Paris de ses demandes. Sur ce dernier point, la Cour d'appel de Paris a rendu durant la période de 2017 à 2019 plusieurs arrêts de rejet exonérant ainsi les propriétaires parisiens de toute condamnation.

1. Sur l'irrecevabilité de la demande de la ville de Paris visant à condamner les propriétaires

On peut observer que dans certains arrêts, la demande de la ville de Paris ayant pour objet de faire condamner les propriétaires à payer une amende peut être déclarée irrecevable. Pour une illustration, la Cour d'appel de Paris a dans une affaire en date du 3 octobre 2018[18] rejeté la demande de la ville de Paris visant à condamner un propriétaire à l'amende maximum de 50.000 euros.

En effet, l'action de la ville de Paris reposait sur deux enquêtes diligentées par les contrôleurs assermentés de la ville de Paris sur des appartements appartenant à Monsieur Z A. Afin de confirmer la position du Tribunal, la Cour a estimé que la demande devrait être déclarée irrecevable dans la mesure où la ville de Paris a dirigé son action contre le propriétaire alors que celui-ci n'était ni l'occupant ni le loueur de l'appartement.

De surcroit, il est démontré que l'appartement est occupé par le fils du propriétaire à titre gratuit étant précisé que celui-ci à effectuer des locations meublées touristiques au cours des années 2016 et 2017 tout en ayant déclaré son activité de location auprès de la ville de Paris. Dans ce contexte, l'infraction ne pouvait être établie de sorte que la ville de Paris a été déboutée de ses demandes.

2. Sur l'absence de démonstration de preuve pour caractériser l'infraction

Un autre motif retenu par les magistrats de la cour d'appel de Paris lors de leur appréciation est celle de la preuve de l'infraction. En effet, si la ville de Paris dispose du pouvoir du contrôle ainsi que de la possibilité d'assigner les propriétaires au paiement d'une amende, il convient de préciser que les magistrats pourront de leur côté rejeter les demandes de la ville de Paris.

Pour éviter une telle déconvenue, le constat d'infraction élaboré par les agents assermentés de la ville de Paris doit fournir les éléments de preuve de la location saisonnière, de l'usage du local, du nombre de nuitées effectuées dans l'appartement.

En cas d'absence ou d'insuffisances de preuves, la ville de Paris peut voir sa demande de condamnation rejetée. A cet effet, la Cour d'appel de Paris a, dans une affaire récente en date du 21 février 2019[19], débouté la ville de Paris de ses demandes au motif que le constat d'infraction n'était pas daté ni signé par le contrôleur assermenté.

[18] Cour d'appel de Paris, Pôle 1 – chambre 3, 3 Octobre 2018, n° 18/01810.
[19] Cour d'appel de Paris, Pôle 1 – chambre 2, 21 février 2019, n° 18/17027.

En l'espèce, le propriétaire d'un appartement a donné à bail son bien à une entreprise pour y effectuer de la location meublée.

A l'issue d'un contrôle effectué par les agents assermentés suivi d'un constat d'infraction, la ville de Paris reproche au propriétaire ainsi que la société d'avoir donné cet appartement en location pour de courtes durées à une clientèle de passage en violation de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Dans ce litige, fort intéressant, les juges de la Cour d'appel retiendront que le défaut de signature ainsi que l'absence de date privent le constat d'infraction de toute force probante de sorte que l'infraction ne saurait être établie. A cela, les juges tiennent à préciser que la clause du contrat de bail entre le propriétaire et la société selon laquelle les locaux seront loués et équipés ne saurait suffire à faire la preuve d'un changement de destination en infraction avec la loi.

Cet arrêt est intéressant dans la mesure où il impose à la ville de Paris une certaine rigueur lors de l'établissement du constat d'infraction. Cela se justifie par le fait que les enjeux en la matière sont très importants puisque les amendes civiles peuvent aller jusqu'à 50.000 euros.

Le rôle de l'avocat est ici essentiel pour s'assurer de la régularité du constat d'infraction fondant la demande de condamnation. Cette décision récente n'est pas inédite puisque la cour d'appel avait déjà prononcé le rejet des demandes de condamnation de la ville de Paris au regard des insuffisances de preuves

Pour une illustration, dans un arrêt en date du 24 octobre 2018[20], la ville de Paris a été déboutée de son action. En l'espèce, pour prouver le changement d'usage illicite du propriétaire, la ville de Paris a produit une Déclaration Récapitulative modèle R du bien en date du 20 novembre 1970 lequel ne contenait aucune information sur l'usage du bien à l'époque.

Or, en l'espèce, la Cour d'appel a estimé que ces éléments ne permettaient pas d'établir que le local en cause appartenant actuellement au propriétaire était à usage d'habitation à l'époque.

De même, l'argument invoqué par la ville de Paris selon lequel l'usage d'habitation du bien résultait du règlement copropriété en date du 24 février 1955 a été contesté par la Cour d'appel.

[20] Cour d'appel de Paris, Pôle 1 – chambre 3, 24 octobre 2018, n°18/05047.

En effet, les juges ont pris en compte le fait que l'usage des lieux a pu subir des modifications depuis la division de l'appartement intervenu à la date du règlement de copropriété jusqu'au jour de l'acquisition du propriétaire. Comme on le constate dans ces deux arrêts, la Cour d'appel se réfère à un manque ou à une insuffisance de preuves fournis par la ville de Paris pour la débouter de ses demandes.

3. Sur l'absence d'infraction du propriétaire

Le propriétaire peut échapper aux sanctions lorsque celui-ci parvient à prouver qu'il ne se trouve pas en infraction. Pour une illustration, dans un arrêt en date du 24 janvier 2018[21], la Cour d'appel a débouté la ville de Paris de ses demandes d'autant plus que la culpabilité du propriétaire n'était pas établie.

En l'espèce, une enquête a été diligentée par la Direction du logement et de l'habitat de la Mairie de Paris au terme duquel la ville de Paris a pu se rendre compte que le bien a été proposé à la location sur des plateformes de locations touristiques cependant lors de la visite du contrôleur le logement était loué à une étudiante pour une durée de neuf de mois. Ils en déduisent que le bail n'est donc pas crédible.

Or, les juges précisent que la locataire était présente et que son nom figurait sur la boite aux lettres, et le certificat scolaire de l'intéressé est produit. La ville de Paris produit une capture d'écran du site Airbnb comportant le commentaire d'un touriste.

Or, le propriétaire parvient à justifier que l'hôtesse était locataire. En conséquence, les juges retiendront que la mise en location de l'appartement sur les plateformes n'a pas été suivie d'une location de ce type, de sorte que la décision condamnant le propriétaire au paiement de la somme de 25.000 euros devra être infirmée.

Cette décision est intéressante dans la mesure où les juges tiennent compte du caractère effectif de la location meublée touristique et ne se limite pas à une simple mise en location d'un appartement sur les plateformes de locations meublées touristiques.

Ces récentes décisions de la Cour d'appel de Paris ci-avant énumérées et dont la liste n'est pas exhaustive offrent des arguments solides aux propriétaires afin que ceux-ci puissent les utiliser à bon escient et organiser ainsi leur défense devant les juridictions.

***

[21] Cour d'appel de Paris, Pôle 1 – chambre 3, 24 janvier 2018.

Airbnb remporte une manche décisive dans la reconnaissance de son activité en Irlande.

Publié sur le site Village de la Justice le lundi 13 mai 2019

Par des conclusions rendues en date du 30 avril 2019, l'Avocat Général de la Cour de Justice de l'Union Européenne a adopté une position selon laquelle les exigences de la loi Hoguet sur les agents immobiliers ne sont pas opposables à Airbnb. Dans ces conditions, la plateforme bénéficie du bénéfice de la liberté de prestation de service prévue par la loi sur le commerce électronique.

Lumière sur les conclusions de l'Avocat Général.

Saisie d'une plainte de l'association pour un hébergement et un tourisme professionnel (AHTOP) contre X avec constitution de partie civile, le parquet de Paris a délivré le 16 mars 21017, un réquisitoire introductif à l'encontre d'Airbnb pour des infractions à la loi Hoguet.

Le juge d'instruction du Tribunal de Grande Instance de Paris a ainsi placé Airbnb Ireland sous le statut de témoin assisté.

Suivant jugement en date du 6 juin 2018, le juge d'instruction du Tribunal de Grande Instance de Paris a décidé de soumettre deux questions préjudicielles à la cour de justice de l'Union Européenne :

(1) Les prestations fournies en Irlande par la société Airbnb Ireland UC par le canal d'une plate-forme électronique depuis l'Irlande bénéficient-elles de la liberté de prestation de services prévue par l'article 3 de la directive 2000/31/CE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2000 ?

2) Les règles restrictives à l'exercice de la profession d'agent immobilier en Irlande, édictées par la loi numéro 70-9 du 2 janvier 1970 relative aux intermédiaires en matière d'opérations immobilières, dite loi Hoguet, sont-elles opposables à la société Airbnb Ireland UC ?

1. Sur la possibilité pour Airbnb de bénéficier de la liberté de prestation des services

Pour répondre à la question soumise à la Cour, l'Avocat Général examine tout d'abord la qualification des services fournis par Airbnb Ireland dans le but de vérifier si ces services doivent être considérés comme relevant de la qualification de « services de la société de l'information » au sens de la directive. La qualification des services aura pour but de vérifier si Airbnb peut bénéficier du principe de libre circulation assurée par la directive. Sur cette question, les protagonistes invoquent de part et d'autre des arguments différents.

D'un côté, l'association pour l'hébergement et un tourisme professionnel (AHTOP) ainsi que les gouvernements français et espagnol allèguent que le service d'intermédiation effectué par Airbnb combiné aux autres services proposés par la plateforme constitue un service global dont l'élément principal est un service lié à l'immobilier.

A cet égard, leur argumentaire repose sur le raisonnement suivi par la Cour de Justice de l'Union Européenne dans l'arrêt *Asociación Profesional Elite Taxi* (*CJUE, 20 déc. 2017, aff. C 434/15*).

De l'autre côté, Airbnb conteste exercer une activité d'agent immobilier. L'Avocat Général suit une démarche en trois étapes.

Tout d'abord, celui-ci rappelle la définition des services de la société de l'information contenue dans la directive sur la procédure d'information.

Ensuite, l'Avocat Général analyse les critères posés par la loi sur le commerce électronique pour conclure à la qualification de service de société de l'information en l'appliquant au cas d'Airbnb afin de déterminer la nature du service fourni.

Selon lui, il convient de vérifier si le service est fourni à distance, sans que les parties soient simultanément présentes, et s'il est entièrement fourni par l'utilisation de dispositifs électroniques et ne se rapporte pas aux services dont le contenu est matériel, même s'ils impliquent l'utilisation de dispositifs électroniques.

Enfin, Maciej Szpunar précise que la Cour avait déjà posé d'autres critères lorsqu'une plateforme fourni des services mixtes composés d'un élément dispensé par voie électronique et d'un autre qui n'est pas fourni par cette voie.

Sur ce point, il souligne le fait que ledit prestataire propose également d'autres services dont le contenu est matériel n'empêche pas la qualification du service fourni par voie électronique comme un service de la société de l'information, à condition que ce dernier service ne forme pas un tout indissociable avec ces services.

Ces considérations conduisent l'avocat général à une interprétation selon laquelle un service consistant à mettre en relation, au moyen d'une plateforme électronique, des locataires potentiels avec des loueurs proposant des prestations d'hébergement de courte durée, dans une situation où le prestataire dudit service n'exerce pas de contrôle sur les modalités essentielles de ces prestations, constitue un service de la société de l'information. Par conséquent, il en déduit que le service fourni par Airbnb Ireland doit être considéré comme un « service de la société de l'information » au sens de la directive 2000/31 du 8 juin 2008.

Autrement dit, le service fourni par Airbnb relèverait du champ d'application de la directive 2000/31/ sur le commerce électronique de sorte que la plateforme pourrait bénéficier de la liberté de prestation de services.

2. Sur l'opposabilité des exigences de la loi Hoguet à Airbnb

Avant tout propos, il convient de préciser qu'il ne s'agit pas de vérifier l'application de la loi Hoguet à l'activité d'Airbnb.

Au contraire, la question envisagée consiste à savoir si les règles restrictives relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier posées par la loi Hoguet sont opposables à Airbnb Ireland en tant que prestataire de services de la société de l'information.

Selon l'association pour un hébergement et un tourisme professionnel (ATHOP), l'opposabilité de la loi Hoguet à Airbnb devrait être appréciée à l'aune de la directive 2005/36/CE, d'autant plus que la directive autorise les états membres à encadrer certaines professions par des normes professionnelles, déontologiques et de responsabilité.

Pour Airbnb, la directive 2000/31 ne contient aucune exclusion impliquant que les dispositions de la directive 2005/36 prévaudraient sur celles de cette première directive. Au soutien de son argumentation, Airbnb invoque à la fois l'article 5 paragraphe 2 de la directive 2005/36 ainsi que l'arrêt X-*Steuerberatungsgesellschaft*.

Sur la base de ces considérations, Airbnb conclut que les restrictions relatives aux qualifications professionnelles n'ont pas à s'appliquer à la plateforme dans la mesure où elle ne se déplace pas sur le territoire français pour exercer sa profession. L'argumentaire posé par Airbnb a semblé emporter l'adhésion de l'Avocat Général de la Cour.

Au regard des positions de chacune des parties, il parvient à tirer à la conclusion suivante : « *à tout le moins en ce qui concerne les exigences relatives à l'accès à une profession réglementée, un prestataire qui fournit un service de la société de l'information dans un État membre d'origine peut se prévaloir de la libre circulation des services assurée par la directive 2000/31 (Dir. N° 2000/31/CE, 8 juin 2000). Cette question étant couverte par la directive 2000/31, il n'y a pas lieu de l'apprécier à l'aune du droit primaire* ».

Toujours sur la question de l'opposabilité, une autre problématique a retenu l'attention de l'Avocat Général celle de la possibilité pour un état de restreindre les services de la société d'information. L'Avocat Général tient à préciser au préalable que la loi Hoguet relève du champ d'application de la directive sur le commerce électronique puisqu'il s'agit d'une réglementation d'un État membre autre que celui où est établi le prestataire des services de la société de l'information.

Pour Maciej Szpunar, les restrictions doivent respecter des conditions de fond et de procédure posées par la directive sur le commerce électronique posées, respectivement, à l'article 3, paragraphe 4, sous a) et b), de la directive 2000/31 (*Directive n° 2000/31/CE, 8 juin 2000*).

Sur les conditions de fond, l'Avocat Général estime que la décision de renvoi ne fournit aucun élément permettant d'apprécier si la réglementation de la loi Hoguet satisfait aux exigences. Il estime qu'en tout état de cause, il revient au juge de renvoi de déterminer si les mesures en cause sont nécessaires pour assurer la protection du consommateur et ne vont pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif poursuivi sur la base des éléments qui ont été portés à sa connaissance.

Au sujet des conditions procédurales, l'Avocat Général énonce tout d'abord qu'un État membre qui envisage l'adoption de mesures restreignant la libre circulation des services de la société de l'information en provenance d'un autre État membre doit préalablement notifier son intention à la Commission et demander à l'État membre d'origine de prendre des mesures en matière de services de la société de l'information. Or, en l'espèce, rien n'indique selon lui que la Irlande ait demandé à l'Irlande de prendre des mesures en matière de services de la société de l'information.

De surcroît, la condition relative à la notification de la Commission n'ait pas non plus été remplie, que ce soit pendant ou après la période de transposition de la directive sur le commerce électronique.

A l'issue de ces considérations, l'avocat général propose ainsi à la Cour la solution suivante : *« l'article 3, paragraphe 4, de la directive 2000/31 doit être interprété en ce sens qu'un État membre autre que celui sur le territoire duquel un prestataire de services de la société de l'information est établi ne peut pas, pour des raisons relevant du domaine coordonné, restreindre la libre circulation de ces services en invoquant, à l'égard d'un prestataire de services de la société de l'information, d'office et sans qu'un examen des conditions de fond soit nécessaire, des exigences telles que celles relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier, posées par la loi nº 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ».*

En d'autres termes, Maciej Szpunar considère que la directive s'oppose à ce qu'un état membre puisse entraver, dans de telles circonstances et de telle façon, la libre circulation des services de la société de l'information provenant d'un autre état membre. S'il vrai que les positions de l'Avocat Général sont le plus souvent suivie par la Cour de Justice de l'Union Européenne, il convient toutefois de préciser que les conclusions de l'avocat général ne lient pas la cour.

L'arrêt de la CJUE qui devra être rendu dans les prochains mois devra soit confirmer la position de l'avocat général ou au contraire adopter une autre analyse du problème.

En toute hypothèse, l'arrêt de la CJUE aura un effet considérable sur d'autres décisions de la CJUE en attente. C'est le cas notamment de la décision prochaine de la CJUE sur la conformité de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, pierre angulaire de l'encadrement de la réglementation des locations meublées touristiques avec les dispositions de la directive européenne service 2006/123/CE.

****

Locations sur Airbnb : tout comprendre sur le gel des procédures en 2019 dans l'attente de la position de la CJUE.

Publié sur le site Village de la Justice le jeudi 31 janvier 2019

Alors que la ville de Paris vient tout juste de se réjouir dans la presse de son bilan judiciaire pour l'année 2018 et renforcer son dispositif réglementaire pour lutter contre les très nombreux logements ne respectant pas la réglementation des locations meublées touristiques, la Cour de cassation est venue donner un véritable coup d'arrêt à l'instruction par les tribunaux des procédures en cours et à venir pour l'année 2019.

Saisie d'une question préjudicielle par un arrêt de la Cour de cassation du 15 novembre 2018 (*RG n° 17-26.158*), la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) est appelée à statuer sur la conformité de l'article L.631-7 du Code de la construction, pierre angulaire de l'encadrement de la réglementation des locations meublées touristiques, avec les dispositions de la directive européenne service 2006/123/CE.

Cette question préjudicielle **(1)** emporte des conséquences importantes, tant pour les procédures en cours devant les tribunaux **(2 & 3)**, que pour les locations meublées en cours en infraction **(4)** mais encore pour l'avenir juridique de l'activité de location meublée touristique en France **(5)**.

1. Comprendre en 3 points clés la question préjudicielle posée par la Cour de cassation à la Cour de Justice de l'Union Européenne

La Cour de Justice de l'Union Européenne ne répond non pas par un simple avis, mais par un arrêt ou une ordonnance motivée. La juridiction nationale destinataire est liée par l'interprétation donnée quand elle tranche le litige pendant devant elle. La Cour de Justice de l'Union Européenne a été saisie de la régularité de l'article L.631-7 du Code de la construction au regard de la directive 2006/123/CE dite directive services.

De façon synthétique et compréhensible par le plus grand nombre, la question préjudicielle dont est saisie la Cour de justice de l'union européenne peut se résumer en 3 points clés.

1.1. La location meublée touristique encadrée par l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation entre-t-elle dans le champ de la directive services ?

L'intérêt de cette question est de savoir si ce type de location peut bénéficier du régime spécifique encadré par cette directive dont le principe directeur est la liberté d'établissement des prestataires et l'absence d'entrave de l'état sauf exceptions ou raisons impérieuses.

1.2. Si ce type de location meublée touristique entre dans le champ de la directive services, le régime d'autorisation de l'activité de location meublée prévu par l'article L.631-7 du Code de la construction, est-il conforme au principe selon lequel, sauf exception ou raison impérieuse, l'Etat ne peut entraver la liberté d'établissement de prestation de services que pourrait constituer les locations meublées touristiques ?

1.3. Par ailleurs, la Cour de cassation interroge la Cour de justice de l'union européenne sur la validité du texte de l'article L.631-7 du CCH au regard des critères très précis fixés par la directive quant à la rédaction du régime d'autorisation afin d'éviter toute limitation arbitraire de l'état.

En ce sens, la directive européenne prévoit que les régimes d'autorisation fixés par les états doivent être clairs et non ambigus, objectifs, rendus publics à l'avance mais encore transparents et accessibles. Or, l'article L.631-7 du Code de la construction comporte une rédaction qui pourrait être contraire à ces critères fixés par la directive (NB : le texte de l'article L.631-7 évoquerait des termes imprécis comme « de manière répétée » ou encore « courte durée » ou « clientèle de passage ».

Telles sont en substance les questions soulevées dans le domaine des locations meublées de courte durée, sur lesquelles la Cour de Justice de l'Union Européenne va prochainement être amenée à se prononcer. Dans cette attente, la Cour de cassation a sursis à statuer son arrêt au 10 décembre 2019 dans l'attente de la position de la Cour de Justice de l'Union Européenne attendue à cette date.

Concrètement, la Cour de cassation attend la position de la CJUE pour rendre son arrêt relatif aux questions d'application et de validité de l'article L.631-7 du Code de la construction.

2. Quelles sont les conséquences immédiates de cette question préjudicielle sur les procédures initiées par la ville de Paris à l'encontre des contrevenants à la réglementation des locations meublées touristiques devant le Tribunal de Grande Instance de Paris ?

Conséquence directe et immédiate de cet arrêt de la Cour de cassation portant sursis à statuer, le Tribunal de Grande instance de Paris sursoit également à statuer, dans l'attente de l'arrêt de la CJUE, toutes les affaires dont il venait d'être saisi par la ville de Paris au titre des manquements des propriétaires ne respectant pas la réglementation des locations meublées touristiques (locations supérieures à 120 jours en résidence principale ou encore locations prohibées en résidence secondaire).

En effet, et pour une illustration, le Tribunal de Grande Instance a, dans une affaire du 17 janvier 2019 largement relayé dans la presse, prononcé le sursis à statuer dans l'attente de la Cour de Justice de l'Union Européenne. Cette décision n'est pas inédite : le Tribunal a déjà prononcé à plusieurs reprises le sursis à statuer d'affaires qui devaient être plaidées contre la ville de Paris.

Pour une illustration, dans une affaire similaire au jugement rendu le 17 janvier 2019 et alors que le délibéré était attendu pour le 17 janvier 2019, le Tribunal a prononcé une réouverture des débats au 14 février 2019, pour le motif suivant : *"soulever d'office le sursis à statuer dans l'attente du résultat de la question préjudicielle posée à la Cour de Justice de l'Union Européenne (sinon rupture d'égalité)"*.

Il est intéressant de noter dans cette réouverture des débats que le Juge indique le risque de rupture d'égalité à juger aujourd'hui un prétendu contrevenant à la réglementation alors même que la légalité de l'article L.631-7 reste suspendu à l'avis de la Cour de Justice de l'Union Européenne. La position de la CJUE, la position de la Cour de cassation ne devrait pas être connue au mieux avant le 10 décembre 2019.

Trois conséquences possibles :

2.1. Le texte de l'article L.631-7 est considéré comme conforme par la Cour de cassation

Si la Cour de Justice de l'Union Européenne valide la régularité du texte français et que la Cour de cassation suit sa position, les contrevenants à la réglementation des locations meublées touristiques auront gagné au moins un an sans devoir supporter un procès et une amende prononcée par les tribunaux au cours de l'année 2019.

2.2. Le texte de l'article L.631-7 est déclarée non conforme avec le texte de la directive européenne

Si, la Cour de Justice de l'Union Européenne estime que la France viole les principes de la directive européenne et la Cour de cassation en tirera toutes les conséquences. Dans ce contexte, les avocats qui représentent les personnes assignées devant le Tribunal par la Mairie de Paris ne manqueront pas de tirer les conséquences ces irrégularités relevées par la Cour de cassation et la Cour de Justice de l'Union Européenne au profit de leurs clients afin que ces derniers échappent à toute amende.

2.3. Sur un plan procédural, le risque d'engorgement du Tribunal de Grande instance

En prononçant le sursis à statuer de toutes les assignations de la ville de Paris, le Tribunal de Grande Instance de Paris devrait accumuler de très nombreuses affaires qui ne seront réactivées qu'une fois connue la décision rendue par la Cour de cassation en décembre 2019 au plus tôt. Comment le Tribunal et peut être la Cour d'appel de Paris vont-t-elles pouvoir réguler ces affaires qui ne devraient pas être jugées avant 2020 ?

3. Toutes les assignations de la ville de Paris dirigées contre les contrevenants à la réglementation Airbnb devant le Tribunal ou la Cour d'appel de Paris vont-elles nécessairement faire l'objet d'un sursis à statuer ?

La jurisprudence du Tribunal de Grande instance de Paris semble confirmer depuis janvier avec constance le prononcé systématique des sursis à statuer dans les assignations initiées par la ville de Paris sur les manquements à la réglementation de l'article L.631-7 du CCH. Pour une illustration : TGI PARIS 13 février 2019 - RG n°19/50476 / 31 janvier 2019 : RG n°18/58141

Par ailleurs, la Cour d'appel vient de rendre un arrêt du 14 février 2019 (*RG n° 18/17750*) prononçant à son tour un sursis à statuer dans l'attente de l'arrêt de la Cour de justice de l'union européenne. Le 21 février 2019, et dans une affaire similaire (*RG n°18/04237*), la Cour d'appel a confirmé sa jurisprudence en prononçant de nouveau un sursis à statuer dans l'attente de l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne.

On peut donc affirmer au 27 février 2019, date d'actualisation de cet article que de jurisprudence constante, les affaires initiées par la ville de font l'objet de sursis à statuer par les tribunaux parisiens.

Pourtant, et par sécurité, les avocats des contrevenants continuent de préparer la défense de leurs clients dans l'hypothèse où le juge saisi du dossier refuserait ce sursis à statuer.

De la même façon, il est prévisible que les Tribunaux des grandes villes de France soumises à cette réglementation s'alignent sur cette solution juridique prudente d'attente. Les propriétaires assignés peuvent donc, par l'intermédiaire de leur avocat, solliciter ce sursis à statuer devant le Tribunal de Grande Instance de Paris et la Cour d'appel de Paris et ainsi préparer utilement leur défense en prévision des enseignements de l'arrêt à venir.

4. Pour les locations meublées touristiques en infraction qui ne font pas (encore) l'objet de poursuites de la ville de Paris, quelles sont les conséquences de cette suspension des procédures en cours ?

Contrairement à ce qui a pu être indiqué à tort, cette suspension des procédures ne signifie pas que le texte de l'article L.631-7 du Code de la construction est irrégulier et donc inapplicable. Cette question sera précisément tranchée par la Cour de Justice de l'Union Européenne et la Cour de cassation à la fin de l'année 2019 ou au plus tard au début de l'année 2020.

Dans cette attente, le texte demeure valide et la ville de Paris demeure fondée à poursuivre ses constats d'infraction et la mise en œuvre des assignations contre les fraudeurs à la réglementation de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation. La ville de Paris n'a aucun intérêt à geler la mise en œuvre des procédures même si ces dernières ne peuvent être instruites pour le moment par les tribunaux, ne serait-ce que pour conserver le bénéfice des infractions constatées si le texte devait être qualifié de valide par la CJUE.

Aussi, et comme annoncé dans la presse par l'intermédiaire de Ian Brossat, maire adjoint chargé du logement, la ville de Paris ne devrait pas ralentir la rédaction des assignations dirigées contre les contrevenants supposés à la réglementation des locations meublées touristiques, ne serait-ce que pour faire constater en justice à titre conservatoire ces infractions qui jusqu'à preuve d'une décision contraire, restent soumises à un texte toujours en vigueur.

Par conséquent, contrairement à ce qui est indiqué à tort, ce sursis à statuer ne rend pas sans objet l'article L.631-7 du Code de la construction. Ce dernier reste en vigueur dans l'attente d'une décision contraire qui sera connue en fin d'année 2019.

5. Quelles seraient les conséquences d'une censure par la CJUE du texte de l'article L.631-7 du Code de la construction encadrant les locations meublées touristiques ?

Si le texte de l'article L.631-7 devait souffrir d'une contestation reconnue par la CJUE et la Cour de cassation, on peut supposer que les conséquences pourraient être nombreuses, à commencer par :

- La suspension des amendes concernant les locations saisonnières à Paris ;
- La remise en question du statut d'Airbnb et des plates-formes similaires qui pourraient profiter d'un vide juridique pour étendre leur activité en France ;
- La non-exigibilité d'un changement d'usage des locaux ;
- La possibilité de louer son logement plus de 120 jours par an sans aucune restriction.

En établissant un parallèle avec l'annulation par le Tribunal administratif de Paris du plafonnement des loyers, on pourrait imaginer une décision de la Cour de cassation contestant la validité de l'article L.631-7 du Code de la construction encadrant les locations meublées touristiques et les amendes afférentes ouvrant ainsi la voie à un véritable permis offert aux propriétaires de louer leur logement en meublée touristique sans que les contours des restrictions ne soient clairement définis. De même, il conviendrait de s'interroger pour les contrevenants déjà condamnés par des décisions judiciaires et leur droit à être indemnisés ? Une intervention du législateur serait attendue pour régulariser les enseignements de l'arrêt de la Cour de cassation.

Mais à l'instar de l'encadrement des loyers qui devrait être rétabli prochainement après l'intervention du législateur, un flou juridique pourrait apparaitre et les amendes sollicitées pourraient être compromises. Ainsi, si le texte de l'article L.631-7 ne devait souffrir d'aucune contestation majeure, la ville de Paris pourrait faire reconnaître devant les tribunaux les infractions constatées au cours de l'année 2019.

En conclusion, que la décision attendue révolutionne ou non l'interprétation donnée à l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, les propriétaires utilisant les plates-formes de type Airbnb devront nécessairement en tirer toutes les conséquences par un conseil juridique adapté à la solution attendue.

***

Assignation Ville de Paris et Airbnb : Et si le constat internet d'infraction constituait le talon d'Achille des procédures engagées par la Ville de Paris ?

Publié sur le site Village de la Justice le mercredi 16 octobre 2019

Les constats dressés par les agents de la mairie de Paris dans le cadre de leur dossier d'infraction s'appuient sur des captures d'écrans des annonces litigieuses.
Cependant, on pourrait considérer que la réalisation de ces preuves informatiques est loin de suivre les exigences techniques assurant la force probatoire des constats dressés par les huissiers de justice. Éléments d'analyse

Depuis 2017, la mairie de Paris s'est dotée d'un arsenal juridique visant à encadrer la location des meublés touristiques. Ce marché est en pleine expansion dans la capitale, le site Inside Airbnb dénombre dans ses derniers chiffres de décembre 2018 presque 60.000 offres de locations meublées de courte durée disponibles sur la plateforme.

Afin d'assurer l'efficacité de la réglementation, la Ville de Paris mène depuis plusieurs années une politique de poursuite systématique des contrevenants à la réglementation des locations meublées touristiques.

A cet effet, des pouvoirs ont été confiés par la mairie de Paris à une équipe d'une trentaine d'agents assermentés afin de constater les éventuelles infractions. En effet, toute procédure de la Ville de Paris est précédée de la réalisation d'un constat d'infraction dans le cadre d'une enquête de contrôle.
Cette enquête se matérialise par la réception par le propriétaire du logement incriminé d'un courrier de la Ville de Paris.

Avant d'envoyer ce courrier, l'agent assermenté a systématiquement réalisé les captures d'écran de l'annonce, des commentaires des clients, du prix des nuitées afin de caractériser l'infraction et d'appuyer son constat.

Ces constats d'infraction s'apparentent à ceux réalisés par les huissiers de justice.

Or, les constats d'huissier de justice sur Internet doivent répondre à un certain nombre de règles techniques destinées à garantir la fiabilité du constat et à lui assurer sa force probatoire.

Par conséquent, on pourrait contester la force probante des constats d'infraction des agents assermentés de la ville de Paris sur le fondement des diligences nécessaires à l'élaboration d'un constat d'huissier sur Internet.

Il convient de rappeler les règles jurisprudentielles et normatives du constat d'huissier sur internet (I) afin d'envisager une transposition de ces règles aux constats d'infraction des agents assermentés de la ville de Paris (II).

I - Les règles relatives au mode opératoire du constat d'huissier sur internet.

Outre l'article 648 du Code de Procédure Civile, aucun texte de loi ne régit les constats internet. L'huissier de justice doit donc se borner à décrire dans son procès-verbal les constatations matérielles qu'il a réalisées et recevoir les déclarations spontanées des parties.

Cependant, dès 2003 à la suite de nombreuses annulations de constat informatique, la jurisprudence a posé des prérequis techniques que doit satisfaire l'huissier à l'occasion d'un constat sur Internet : mention de l'adresse IP, description précise du système d'exploitation utilisé, désactivation des proxy, effacement des caches (TGI Paris, 3ème ch., 1ère sect., 4 mars 2003, JurisData n° 2003-220355).

Plusieurs décisions de cour d'appel ont repris ces diligences techniques en vue de l'élaboration de ce type de constat créant ainsi un courant jurisprudentiel clairement établi.

Une décision rendue par la Cour d'Appel de Paris le 2 juillet 2010 a même considéré qu'aucun caractère probant ne peut être attaché à des impressions d'écran réalisées dans des conditions ignorées (CA Paris, pôle 5, 2ème ch., 2 juillet 2010, n°09/12757).

Parallèlement, une norme AFNOR NF Z67-147 de septembre 2010 sur le « Mode opératoire des procès-verbaux de constat sur internet réalisés par huissier de justice » a été élaborée.

Cependant, la jurisprudence a confirmé que cette norme constituait seulement « *un recueil des bonnes pratiques en la matière* » et qu'elle ne possédait donc pas de caractère obligatoire (CA Paris, 27 févr. 2013, n° 11/11785).

Pourtant, la Cour d'Appel d'Aix en Provence, par un arrêt du 15 septembre 2016 a jugé le contraire : un constat sur internet « *ne peut être effectué par un huissier de Justice qu'à la condition de respecter la norme NF Z67-147 de septembre 2010* ».

Par un autre arrêt rendu 12 janvier 2016, la Cour d'Appel de Paris est venue décrire précisément les actions indispensables de l'huissier avant d'effectuer un constat internet :

- décrire le matériel informatique utilisé,
- le système d'exploitation,
- le navigateur Internet,

- l'architecture du réseau local (absence de connexion à un serveur Proxy, serveurs DNS utilisés, adresse IP, pare-feu) ainsi que les éléments relatifs au fournisseur d'accès à Internet.

Il doit, préalablement à la connexion, préciser :

- le paramétrage de définition de l'écran,
- synchroniser la date et l'horloge de l'ordinateur,
- supprimer les fichiers temporaires stockés sur celui-ci, les mémoires cachées, l'historique de navigation et les cookies,
- paramétrer les fichiers temporaires et l'historique pour que le navigateur vérifie, le cas échéant, que la version de la page la plus récente soit affichée.

Il doit enfin décrire, répertorier et enregistrer le contenu de ses constatations et, à la fin de son constat, procéder à la capture des informations sur la cible.

Un arrêt très récent rendu 8 janvier 2019 a d'ailleurs repris ces éléments et considéré que « *faute de respect des impératifs techniques indispensables, l'authenticité des propos enregistrés par l'huissier ne peut être tenue pour certaine* ».

Ces très nombreuses exigences et la rigueur avec laquelle la jurisprudence s'attache à les faire respecter démontrent leur valeur afin de garantir la force probante des constats d'huissiers.

Dès lors, il semble particulièrement opportun d'envisager une transposition de ces exigences aux constats d'infraction réalisés sur internet par les agents assermentés de la ville de Paris. En effet, en l'absence d'un tel formalisme, la fiabilité des captures d'écran d'annonces de location litigieuses sur internet apparaît nettement plus contestable.

II - Une transposition opportune des diligences techniques des constats d'huissiers sur internet aux constats d'infraction effectués par les agents assermentés de la ville de Paris.

Tout comme les huissiers de justice, les agents assermentés de la ville de Paris réalisent des constats sur Internet afin de compiler des éléments de preuves permettant de caractériser une infraction à la règlementation des locations meublées touristiques.

A la différence des huissiers de justice, les agents de la municipalité utilisent un mode opératoire nettement moins contraignant. En effet, aucunes dispositions dans l'agrément d'assermentation ne semblent encadrer ces constats.

L'agent assermenté indique simplement « *saisir l'URL suivant dans la barre d'adresse du navigateur* » et « *procéder aux captures d'écran de l'intégralité de l'annonce* » de laquelle il constate les caractéristiques essentielles : nom de l'hôte, nombre de commentaires et de photos en ligne, prix de la location et la simple mention « *toujours active à la date de rédaction du constat* ».

La mise en comparaison d'un tel constat avec un constat internet réalisé par huissier de justice est particulièrement saisissante. La constatation de l'annonce de location litigieuse sur la plateforme informatique tient en une petite dizaine de lignes la ou le constat d'huissier en dénombre facilement une vingtaine…

Le constat réalisé par huissier fait preuve d'une description extrêmement minutieuse, décomposant la le procédé clic par clic avec le code source de chacune des pages. Mais surtout, le constat d'huissier détaille l'ensemble des travaux préparatoires : l'identification du poste de travail, la configuration de l'ordinateur et de la carte réseau, la purge et le paramétrage du navigateur avec à l'appui de tous ces éléments les pièces et captures d'écrans correspondantes.

L'ensemble de ces précisions pourraient sembler superflue mais c'est pourtant ce qui garantit la véracité des contenus constatés sur internet et qui forge par la même la crédibilité du constat d'infraction. Cette garantie est d'autant plus essentielle que cette mise en relation relative aux locations meublées touristiques repose entièrement sur ces plateformes en ligne et ce rapport informatique dématérialisé.

Par conséquent, il convient de prendre toutes les précautions afin d'éviter les risques d'erreurs inhérents à la technologie de l'internet.

En effet, la dimension technologique a aussi ces travers et il est primordial de s'assurer que les contenus ne sont pas modifiés, falsifiés, antidatés ou postdatés.

On pourrait en ce sens dresser un parallèle intéressant avec la remise en cause de la fiabilité des procès-verbaux réalisés par des radars sur les routes.

Dans un arrêt rendu par le 8 mars 2016, la Cour de cassation a ouvert la possibilité de remettre en cause les mesures de vitesse relevées par l'appareil de contrôle automatique. Cette jurisprudence prend en compte le fait que plusieurs éléments peuvent perturber un relevé de vitesse, que des éléments extérieurs peuvent justifier un dysfonctionnement et que les modalités techniques de fonctionnement de radar doivent être connues et prises en compte.

Ainsi la machine n'a pas toujours raison et il peut être intéressant d'envisager que de nombreux paramètres, peuvent, de manière similaire altérés les contenus visibles sur internet et nuire à leur fiabilité.

Le Tribunal de grande instance de Paris a-t-il déjà été saisi de la question de la valeur probante de ces constats effectués par les agents assermentés ?

Oui, dans une affaire portant sur un propriétaire assigné par la Ville de Paris pour ses locations Airbnb, ce premier a opposé au Tribunal la valeur probante ce constat internet considérant qu'il ne respectait pas le formalisme demandé à l'huissier.

Par un jugement du 11 juin 2018 (RG n°18/52514), le Tribunal a considéré de façon lacunaire que l'agent assermenté n'était pas soumis au même protocole que celui attendu par l'huissier de justice. Le Tribunal a également considéré que ce constat de l'agent n'avait pas de valeur probatoire particulière et devait être pris en compte parmi d'autres éléments de preuve pour les faits qui lui sont soumis.

Or, cette solution du Tribunal pourrait être considérée comme non satisfaisante. Comment peut-on considérer qu'un tel constat n'a pas de valeur probatoire particulière alors qu'il sert de base fondamentale pour la Ville (et donc le Tribunal) pour démontrer la matérialité d'une infraction et solliciter la condamnation à une amende civile pouvant atteindre 50.000 euros ?

Doit-on rappeler qu'en l'absence d'annonce internet de type Airbnb, les agents assermentés de la Ville de Paris ne sont pas en capacité de commencer leur enquête et donc d'initier une procédure judiciaire ?

Par ailleurs, dans la décision précitée du Tribunal du 11 juin 2018, le Tribunal poursuit sa démonstration en indiquant que la force probatoire du constat de l'agent ne se pose pas dans cette affaire dans la mesure où le propriétaire avait communiqué l'intégralité de ses réservations Airbnb à l'agent assermenté et reconnu l'infraction.

A contrario, la fiabilité du constat internet d'infraction pourrait éventuellement se poser pour les propriétaires qui souhaiteraient contester la réalité de leur infraction.

A toutes fins utiles, et compte tenu des nombreux débats portés par la réglementation Airbnb, cette réflexion inédite pourrait avoir le mérite d'être discutée devant le Tribunal dans le cadre de prochains débats.

Pour conclure, une transposition des exigences techniques des constats d'huissier réalisés sur Internet aux constats d'infraction dressés par les agents assermentés de la mairie de Paris apparaît particulièrement opportune. En effet, la faiblesse du formalisme des constats des agents assermentés fait peser sur le modèle actuel un risque fort de contestation devant les tribunaux.

L'amende encourue pour infraction à la règlementation en matière de location meublée saisonnière de type Airbnb peut atteindre 50.000 euros. Il apparaît donc indispensable, au nom de la sécurité et de légalité juridique, de fonder ces constats d'infraction sur des éléments probatoires dont l'authenticité ne peut être contester aussi facilement. A défaut, c'est l'ensemble du constat d'infraction qui pourrait être fragilisé voire annulé.

***

Assigné par la Ville de Paris pour vos locations Airbnb ? Les 10 questions les plus fréquentes.

Publié sur le site Village de la Justice le Mardi 31 décembre 2019

Vous venez de recevoir par huissier une assignation de la Ville de Paris pour vos locations de type AirBnb ?

Cet article a pour objet de répondre aux 10 questions les plus fréquentes posées par les clients.

Cet article pourra être approfondi par la lecture de mon article "10 motifs pour contester une assignation au titre des locations meublées touristiques de type Airbnb"[22]détaillant 10 motifs pour se défendre suite à la réception d'une assignation de la Ville de Paris ou encore mon article détaillant les décisions exonérant le propriétaire de toute condamnation.

1. Pourquoi suis-je assigné par la Ville devant le Tribunal de Grande instance de Paris ?

Vous avez fait l'objet d'une opération de contrôle de la Ville de Paris au titre de vos locations meublées touristiques de type Airbnb dans votre appartement.

Le contrôleur de la Ville de Paris a estimé dans son constat d'infraction que vous ne respectiez pas les dispositions d'urbanisme, l'infraction la plus courante étant la mise en location sur un site de type Airbnb d'un appartement constituant la résidence secondaire du propriétaire.

Dans ce contexte, la Ville de Paris vous assigne devant le Tribunal judiciaire sur la base de ce constat d'infraction pour solliciter d'une part une (ou plusieurs) amende(s) civile(s) et d'autre part la cessation sous astreinte financière journalière de votre infraction consistant à louer sur une plateforme de type Airbnb votre logement.

Ce constat d'infraction est annexé à l'assignation et pourra être demandé par votre avocat à l'avocat de la Ville afin d'apprécier la teneur de cette assignation

2. Dois-je me faire assister d'un avocat ?

En principe, vous pouvez vous défendre seul. L'avocat n'est pas obligatoire pour ce type de procédure.

[22] 10 motifs pour contester une assignation au titre des locations meublées touristiques de type Airbnb.

Pourtant, même s'il n'est pas obligatoire, l'avocat est un atout incontournable de votre défense.

En effet, l'avocat dispose des connaissances essentielles, des textes et de la jurisprudence récente et saura déterminer et adapter la défense optimale au cas par cas.

L'avocat prendra des conclusions en réponse qu'il soutiendra lors de sa plaidoirie avec un argumentaire juridique **adapté à votre situation** et reposant sur la jurisprudence la plus récente du Tribunal et de la Cour d'appel de Paris. Les enseignements de la Cour de justice de l'union européenne pourront également nourrir le travail de votre avocat.

Votre défense ne doit pas être négligée compte tenu des risques d'amende en présence.

3. La Ville de Paris demande ma condamnation à 50.000 euros d'amende ? Dois-je m'inquiéter d'un risque réel d'être condamné à un tel montant ?

A la lecture de votre assignation, vous apprenez que la Ville de Paris réclame votre condamnation à la somme de **50.000 euros** d'amende outre d'autres amendes éventuelles pour défaut d'enregistrement (**5.000 euros**) ou défaut de communication de pièces (**10.000 euros**).

En effet, l'article L651-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose que *« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50.000 € par local irrégulièrement transformé ».*

Attention : Il s'agit ici que d'un montant maximum qui reste à la discrétion souveraine du Tribunal !

Ce n'est en aucun cas la somme allouée automatique, sans étude préalable de votre dossier !

Ainsi, c'est ici qu'apparaît l'importance d'être soutenu et représenté par un avocat compétent en la matière. Son rôle sera de tenter de faire réduire et / ou d'annuler cette amende au maximum en mettant en évidence l'ensemble des éléments de votre dossier, votre coopération, votre bonne foi, la cessation de votre infraction et **surtout sa connaissance de la jurisprudence**.

Attention, les juges ont tendance à sanctionner lourdement les personnes qui ne proposent aucune défense devant le Tribunal ou si cette dernière n'est manifestement pas constructive au regard des faits reprochés.

En tout état de cause, soyez accompagnés afin d'être guidé au mieux sur les démarches à entreprendre et les solutions multiples adaptées à votre situation.

4. Quels sont les éléments de défense susceptibles de réduire ou encore annuler ma condamnation à une amende civile ?

La demande de condamnation à une amende civile d'un montant maximum de 50.000 euros par la Ville de Paris n'est pas figée.

En effet, vous avez, avec l'aide d'un avocat compétent, la possibilité de faire réduire voire annuler cette condamnation. Pour cela, l'analyse de la jurisprudence récente rendue en la matière sera un outil majeur.

Ainsi, pour calculer le montant de l'amende civile, le juge retient – de façon non exhaustive – les critères suivants : destination du bien, le prix d'une nuitée, longueur de la période litigieuse, revenus d'appoint…

De plus, l'analyse de la jurisprudence a permis de mettre en évidence les moyens/critères retenus afin de faire annuler ou minorer les amendes civiles. Il convient de retenir les critères suivants :

- La bonne foi ;
- La coopération avec les agents de contrôle ;
- La cessation de l'infraction ;
- La régularisation de la situation ;
- La rapidité de la régularisation ;
- L'enregistrement du bien comme meublé touristique.

A titre d'exemple, le Tribunal a condamné le propriétaire en mars 2018 au paiement d'une amende de 2.000 euros en retenant que *« tenant compte de la coopération du contrevenant lors du contrôle, de la régularisation rapide de la situation locataire et au regard de ce qu'elle n'a pas perçu les profits réalisés par la Société Appartement Paris, il est justifié de fixer le montant de l'amende civile à la somme de 2.000 euros ».*

Restez informés des dernières évolutions jurisprudentielles et prenez en considération les critères utilisés par les juges afin de voir minorer ou, dans les meilleurs cas, annuler l'amende civile à votre encontre.

5. Une date d'audience est mentionnée dans l'assignation ? Est-ce la date de mon procès ?

Lorsqu'une assignation vous est signifiée par huissier, une date d'audience est mentionnée sur la première page de l'assignation.

Pourtant, cette date d'audience ne sera pas la date où l'affaire sera jugée.

Pourquoi ? Actuellement, le monde judiciaire attend que la Cour de Justice de l'Union européenne rende un arrêt essentiel à la poursuite des procédures. Vraisemblablement, l'arrêt final devra être connu au printemps 2020.

Pour toutes ces raisons, la date d'audience mentionnée dans votre assignation n'est pas la date effective de votre procès, dans l'attente de l'arrêt rendu par la Cour de Justice de l'Union Européenne.

Toutefois, à compter de juin 2020, il est probable que la date figurant dans l'assignation soit celle de votre audience.

Que l'arrêt de la Cour de justice soit connu ou non, vous aurez toujours loisir, via votre avocat notamment de solliciter un renvoi de cette affaire pour préparer votre audience.

6. Dois-je me rendre à cette première audience ?

Si vous êtes représenté par un avocat, inutile de vous déplacer, votre avocat s'en chargera. A défaut d'avocat, il faut vous y rendre muni de votre pièce d'identité.

En effet, et dans l'attente de l'arrêt de la cour de justice, cette première audience n'est pas la date effective de votre procès.

Lors de cette première audience, votre avocat se chargera de vous représenter afin de solliciter un sursis à statuer au juge et vous rendra compte de la date de l'ordonnance attendue indiquant ce sursis à statuer.

Si l'arrêt de la cour de justice a déjà été rendu, votre avocat pourra demander un renvoi de l'affaire pour préparer votre défense. **Attention, le Tribunal n'accorde qu'un seul renvoi.**

7. Je lis sur Internet que mon affaire devrait être gelée dans l'attente d'un arrêt de la Cour de justice de l'union européenne… je ne comprends pas ?

La Cour de cassation a saisi la Cour de Justice de l'Union Européenne d'une question préjudicielle afin qu'elle statue sur la conformité de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation avec les dispositions de la directive européenne service 2006/123/CE. La Cour de Justice devra répondre par un avis motivé sur la question.

Dans l'attente de sa réponse, les Tribunaux ne rendent aucune décision, ils sursoient à statuer uniquement.

La Cour de Justice devra répondre à plusieurs interrogations :

- L'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation entre-t-elle dans le champ de la directive service ?

En d'autres termes, si l'article cité entre dans le champ de la directive, devra s'appliquer le principe de la liberté d'établissement des prestataires et l'absence d'entrave de l'état sauf exceptions ou raisons impérieuses.

De ce fait, devra se poser la question de savoir le régime d'autorisation de l'activité de location meublée actuel est conforme au principe de liberté d'établissement des prestataires.

- L'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation est-il suffisamment clair et précis ?

En effet, sont reprochés des termes imprécis et ambigus entravant la transparence et accessibilité du régime d'autorisation (on citera, à titre d'exemple, les termes « courte durée », « de manière répétée » …).

8. Quelles sont les conséquences attendues de l'arrêt de la Cour de justice de l'union européenne ?

L'arrêt que rendra la Cour de Justice est extrêmement attendu. De ce fait, un avocat compétent pourra vous tenir informé de ladite décision et de ses conséquences.

Dans l'attente, voici 3 conséquences possibles à envisager :

- L'article L.631-7 est conforme, il ne devra pas être modifié : Dans ces conditions, le texte restera applicable. Pour les contrevenants, ils auront obtenu un gain de temps non négligeable d'une année sans avoir à supporter un procès et une amende prononcée par les Tribunaux sur l'année 2019.
- L'article L.631-7 est déclaré non conforme : Un avocat compétent aura la possibilité de tirer toutes les conséquences de cette décision en la faveur de son client, contrevenant à la réglementation.

Ainsi, l'avocat permettra à ses clients d'échapper, dans les meilleurs cas, à la totalité de l'amende civile. En effet, l'article n'ayant plus vocation à s'appliquer ne pourra plus sanctionner un certain comportement litigieux.

En tout état de cause, le risque d'engorgement des Tribunaux est à prévoir.

9.Connaissez-vous la date à laquelle sera rendue l'arrêt de la Cour de justice de l'union européenne.

L'affaire a déjà été plaidée devant la Cour de Justice le 19 novembre 2019 au Luxembourg.

L'avis de l'avocat général sera connu **le 11 février 2020.** Ce dernier est généralement suivi par la Cour de justice dont l'arrêt est attendu entre avril et juillet 2020.

Mon cabinet ne manquera pas de le commenter dans un prochain article.

10. Puis-je continuer mes locations Airbnb dans l'attente de l'arrêt de la Cour de justice de l'union européenne ?

La Cour de Justice de l'Union Européenne doit rendre au printemps ou été 2020 un arrêt éminemment important puisque la Cour devra statuer sur la régularité de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Pourtant, dans l'attente de ce jugement, les textes actuels **restent applicables** !

Ainsi, la Ville de Paris demeure fondée à poursuivre ses constats d'infraction et d'assigner les fraudeurs à la réglementation de l'article mis en cause. La Ville de Paris ne gèle pas ses procédures dans l'attente du jugement afin de conserver le bénéfice des infractions si le texte était validé par la Cour de Justice.

En tout état de cause, il est conseillé de ne pas poursuivre les locations litigieuses puisque le texte trouve toujours vocation à s'appliquer. La bonne foi d'un propriétaire qui cesse toute infraction est toujours bénéfique dans la détermination par le Juge de l'amende civile.

Ainsi, soyez conscients des risques que vous encourez !

****

Airbnb : pourquoi l'avis de l'Avocat général de la CJUE est loin d'avoir signé la victoire de la Ville de Paris ?

Publié sur le site du cabinet Demeuzoy le lundi 6 avril 2020

L'avocat général de la Cour de justice vient de rendre sa position sur la validité de l'article L.631-7 du Code de la construction, pierre angulaire de la réglementation des locations Airbnb à Paris et dans les grandes villes.
Les enjeux sont immenses : Des centaines de propriétaires assignés sont dans l'attente de cette position outre les centaines de propriétaires présumés en infraction.
La Ville de Paris s'est dit "soulagée" dans la presse de cet avis de l'avocat général et confiant pour la suite de cette procédure.
Cependant, cette position optimiste de la Ville doit être mis en perspective avec les arguments de l'avocat général qui pourraient militer en en faveur d'une censure de la réglementation contraignante sur les locations meublées touristiques.
Analyse inédite de l'argumentaire de l'avocat général en 5 points clés !

1. Rappel de la règlementation actuelle relative aux locations meublées touristiques

Actuellement, les locations meublées touristiques sont régies par des réglementations locales prises en application de l'article 631-7 du CCH. Celui-ci dispose, entre autres, que « **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 au sens du présent article** ».
Ainsi, l'activité de location meublée touristique ne peut être exercée dans un local à usage d'habitation qu'après obtention par le propriétaire d'une autorisation particulière fournie par les services de la mairie : l'autorisation de changement d'usage[1].

Selon l'article 631-7 du CCH, toute commune de plus de 200 000 habitants et de la couronne parisienne a la faculté de prendre des délibérations municipales visant à mettre en place un régime relatif aux autorisations de changement d'usage. Ainsi, de nombreuses villes, à l'instar de Paris[2], Lyon[3] ou encore Nice[4], se sont munies d'un arsenal règlementaire plus ou moins lourd afin de limiter l'expansion des locations meublées touristiques. Ces réglementations sont généralement justifiées par un besoin de protéger le marché immobilier « traditionnel » et de maintenir une offre de location suffisante.

L'article L. 631-7 du CCH a été questionné lors d'une affaire opposant la Ville de Paris à deux propriétaires individuels. L'affaire a atteint la Cour de cassation et les défendeurs (propriétaires) ont alors soulevé la potentielle invalidité de l'article L. 631-7 au regard du droit européen qui, on le rappelle, est applicable directement dans le droit français.

Dans ces conditions, la Cour de justice de l'Union européenne a été saisie par la Cour de cassation de plusieurs questions préjudicielles concernent la réglementation française relative à l'activité de location meublée touristique et sa compatibilité avec les exigences du droit européen, et notamment sa conformité à la Directive Service 2006/123.

2. La réglementation des locations Airbnb est-elle soumise au droit européen ?

Dans son avis, l'Avocat général confirme l'applicabilité de la directive 2006/123 au cas d'espèce. Ce point ne semble pas soulever de contestation majeure et sera probablement repris par la Cour de justice. Ce point est intéressant car relever de la réglementation européenne suppose d'en respecter les règles strictes développées ci-après.

3. La lutte contre la pénurie de logement, une raison impérieuse d'intérêt général ?

Invité à répondre sur ce deuxième point, l'Avocat général indique que « lutter contre une pénurie de logements et chercher à garantir la disponibilité de logements suffisants (destinés à la location de longue durée) et abordables (en particulier dans les grandes villes), ainsi que la protection de l'environnement urbain, constituent des justifications valables pour l'établissement de régimes d'autorisation en général fondés sur une politique sociale ».

Cela indique clairement qu'il reconnait que le régime d'autorisation de changement d'usage imposé par l'article L. 631-7 du CCH est justifié par une raison impérieuse d'intérêt général. En clair, l'Avocat général semble considérer que les conséquences des locations de courtes durées puissent justifier d'adopter des règles contraignantes sur un plan national.

Mais attention, il convient néanmoins d'évaluer la nécessité et la proportionnalité des moyens choisis face à l'objectif d'intérêt général qui est protégé. Le mécanisme de compensation semble d'ailleurs être particulièrement controversé.

C'est précisément sur ce point que l'avis de l'Avocat général prend une tournure intéressante, car s'il reconnaît la potentielle légitimé de ce texte sur un plan national, il reste très critique sur des mesures locales qui peuvent être contraire au droit européen : le cas parisien est alors pointé du doigt !

4. Mécanisme de compensation : talon d'Achille de la Ville de Paris ?

A Paris, pour exercer une activité de location meublée touristique dans un local à usage d'habitation qui ne constitue pas votre résidence principale, alors vous êtes soumis à l'obligation de compensation.

Concrètement, il s'agit d'acquérir de la commercialité ou de transformer une surface commerciale existante en local à usage d'habitation. Cela est long, complexe, et particulièrement coûteux… voire parfois impossible, surtout en copropriété !

Or, point essentiel de son avis, l'Avocat général semble beaucoup plus réticent à reconnaitre la validité du mécanisme de compensation. Il reproche d'ailleurs à la Ville de Paris et aux autorités françaises de s'être trop concentrées sur une justification des mesures nationales et de n'avoir fourni que trop peu d'élément au niveau local. Il s'interroge sur la proportionnalité de la mesure, mais également sur son caractère discriminatoire.

L'Avocat général semble particulièrement sévère quant à la compensation, puisqu'il indique que « cette compensation est peut-être si efficace qu'elle commence, en quelque sorte, à anéantir totalement l'objectif de la demande d'autorisation elle-même ». La mesure est certes très efficace (d'autant plus qu'obtenir une surface commerciale pour compenser est extrêmement compliqué, voire impossible), mais annihile complètement l'objectif, reconnu pourtant valable au-dessus, du système d'autorisation.

Sur la discrimination, l'Avocat général soulève, à juste titre, que la compensation est plus accessible aux promoteurs immobiliers et multipropriétaires, qui disposent déjà de surfaces transformables, qu'aux propriétaires individuels. Il est critique et qualifie le mécanisme de « **Monopoly grandeur nature** » !

Ces critiques de l'avocat général sont essentielles car on peine à comprendre comment la Ville de Paris pourrait justifier ce mécanisme critiqué par l'avocat général comme contraire aux règles de compensation et non-discrimination fixées par le droit européen. Par ailleurs, cet avis laisse la porte ouverte aux autres propriétaires, dans d'autres communes où la compensation est obligatoire (on pense notamment à Lyon), de demander la disparition de leur réglementation locale…

A la Cour de justice de décider, dans quelques mois, si elle souhaite suivre cet avis… En tout état de cause, cela ne présage pas ni de sa décision, ni de l'analyse qui sera ensuite réalisée par la Cour de cassation…

5. L'avis de l'Avocat général, obligatoirement suivi par la Cour ?

Selon la Cour de justice, l'Avocat général « analyse en détail les aspects notamment juridiques du litige et propose en toute indépendance à la Cour de justice la réponse qu'il estime devoir être apportée au problème posé[11] ».

Si la Ville de Paris se dit « soulagée » de lire cet avis qu'elle semble considérer comme une véritable reconnaissance de la validité de l'article L.631-7 du Code de la construction, elle ne devrait pas pour autant se réjouir tout de suite, puisque l'avis de l'Avocat général n'est pas nécessairement repris par la Cour, surtout dans une affaire aussi controversée que celle concernant Airbnb !

Par ailleurs, même si la Cour venait à reprendre les conclusions présentées par l'Avocat général, cela signifierait qu'elle laisserait également à la juridiction nationale le soin de répondre aux interrogations laissées en suspens : ainsi, la Cour de cassation devrait décider si les moyens utilisés sont proportionnels à l'objectif poursuivi. Une nouvelle incertitude qui pèse au-dessus de la Ville de Paris d'autant que l'avocat s'est montré particulièrement critique sur le mécanisme contraignant de la réglementation parisienne.

Conclusions et conséquences de procédure pour les propriétaires présumés en infraction

En définitive, l'Avocat général penche pour la validité des dispositions, laissant cependant le soin à la juridiction française d'en vérifier la proportionnalité. Néanmoins, certains éléments peuvent laisser présager d'une position différente que prendrait la Cour. La Cour de justice n'étant pas liée par l'avis de l'Avocat général, et une certaine liberté étant laissée aux juridictions nationales, la Ville de Paris ne devrait donc pas crier victoire si vite mais s'inquiéter de démontrer des critères qui n'ont pas à ce jour convaincu l'avocat général de la cour de justice de l'union européenne …

En tout état de cause, dans le contexte actuel de pandémie, la majorité des tribunaux nationaux et européens ont fortement ralenti, voire suspendu leur activité judiciaire. Il est probable que les décisions, de la CJUE d'abord, puis de la Cour de cassation, mettent encore de longs mois à être publiés, ce qui laisse encore le temps aux propriétaires de voir leur affaire mise en attente et aux fraudeurs présumés de prospérer encore longtemps…

Notes :

[1] Attention, cette réglementation ne requiert une autorisation de changement d'usage que pour la transformation des locaux classés comme étant à usage d'habitation par les services fonciers. Les locaux commerciaux ne sont pas concernés et tout propriétaire d'un local commercial peut, sous réserve d'accomplir certaines formalités, exploiter ce local en location meublée touristique sans limitation de temps. Pour en savoir plus, voir https://www.village-justice.com/articles/transformer-son-local-commercial-airbnb-paris-les-demarches-urbanisme,31993.html

[2] https://www.village-justice.com/articles/locations-illegales-sur-airbnb-tout-comprendre-sur-gel-des-procedures-2019-dans,30564.html

[3] https://www.village-justice.com/articles/lyon-comprendre-reglementation-des-locations-meublees-touristiques-points-cles,32009.html

[4] https://www.village-justice.com/articles/locations-meublees-touristiques-nice-nouvelle-reglementation-contraignante,31648.html

Titre 5 : La réglementation des locations meublées touristiques et le droit de la copropriété

Une copropriété peut-elle faire cesser les locations Airbnb dans son immeuble ?

Publié sur le site Village de la Justice le lundi 18 février 2019

Le syndicat des copropriétaires peut invoquer les dispositions du règlement de copropriété pour faire cesser les locations meublées touristiques dans son immeuble.

L'analyse de la jurisprudence nous donne un éclairage sur cette démarche.

Le renforcement de l'arsenal réglementaire initié par la ville de Paris rend impossible ou presque le fait pour un propriétaire d'un appartement de s'enrichir via Airbnb plus de 120 jours par an. En effet, rappelons de façon simplifiée la règle prévue par l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation pour Paris et les villes de plus de 200.000 habitants :

- La faculté de louer son logement sur Airbnb 120 jours maximum en résidence principale ;
- L'interdiction absolue de louer sur Airbnb sa résidence secondaire sauf si cette dernière constitue un local commercial.

Les plateformes de type Airbnb bloquent désormais les compteurs de location à 120 jours pour les résidences principales. De même, l'immatriculation obligatoire des lots de copropriété permet désormais à la ville de Paris de repérer de façon automatique les contrevenants qui continueraient de louer leur résidence secondaire sans disposer d'une commercialité du lot. Pourtant, de nombreux propriétaires continuent de louer leur appartement en résidence secondaire sans limitation et ce, en violation des dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction.

Si les procédures sont actuellement gelées le temps de la décision attendue de la Cour de Justice de l'Union Européenne attendue au mieux pour la fin de l'année 2019, il n'en demeure pas moins que le texte de l'article L.631-7 reste valable et que la ville de Paris continue de poursuivre tous les contrevenants, aidée pour cela par une centaine d'agents assermentés sur le terrain.

Par ailleurs, de nombreuses copropriétés parisiennes ou de grandes villes souffrent des nuisances inhérentes aux locations Airbnb (nuisances sonores, va et vient dans les parties communes, utilisation intempestive de l'ascenseur etc..).

Ainsi, mon cabinet est sollicité par des syndicats de copropriétaires représentés par leur conseil syndical et leur syndic soucieux de mettre fin aux violations de leur règlement de copropriété.

En effet, ces locations meublées touristiques peuvent être contraires à la destination et aux conditions de jouissance fixées par le règlement de copropriété de l'immeuble.

Si le propriétaire peut échapper aux sanctions fixées par le Code de la construction sur le changement d'usage, il n'en demeure pas moins qu'il doit répondre de son activité au regard des dispositions du règlement de copropriété et de la loi du 10 juillet 1965 et donc du syndicat des copropriétaires.

Cet article a pour objet de faire le point sur ce qui est autorisé ou non en copropriété au regard de la jurisprudence la plus récente rendue en février 2019 (**1**) et d'évoquer la marche à suivre pour toute copropriété qui souhaiterait mettre un terme aux locations meublées touristiques (**2**).

1. Le règlement de copropriété peut interdire une activité de location en meublé touristique

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que chaque propriétaire dispose de ses parties privatives (…) sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

Afin d'apprécier si un lot de copropriété peut faire l'objet de locations meublées touristiques, il convient de lire le règlement de copropriété et plus précisément la partie dédiée à la destination de l'immeuble et/ ou ses conditions de jouissance.

Il s'agit là d'apprécier l'affectation et la destination des lots par le règlement de copropriété. Le règlement de copropriété peut prévoir l'interdiction des locations de courte durée (dans les anciens règlements de copropriété, on parle souvent d'interdiction du « commerce des garnis ») ou soumettre ces dernières à autorisation des copropriétaires.

Les règlements de copropriété prévoient généralement ce que l'on peut appeler une clause d'habitation bourgeoise simple ou exclusive. En droit, la clause d'habitation bourgeoise désigne une clause d'un règlement de copropriété permettant au locataire d'utiliser les locaux privatifs pour l'habitation personnelle mais aussi pour l'exercice d'activités professionnelles libérales, à la différence de la clause d'habitation bourgeoise exclusive qui elle interdit purement et simplement toute activité professionnelle ou commerciale.

1-1. Sur l'évolution de la jurisprudence en matière de meublé touristique en copropriété

a. Jusqu'en 2013, une tolérance des juges pour les locations meublées touristiques en copropriété.

A l'origine, le juge avait tendance à valider l'interdiction de locations meublées dans un immeuble de grand standing où les copropriétaires, majoritairement occupants, avaient entendu se prémunir contre les va-et-vient[23].

A contrario, le Juge écartait tout principe d'interdiction érigé dans un règlement de copropriété dans un immeuble où il régnait déjà une certaine agitation, par exemple parce qu'étaient autorisées des activités commerciales ou libérales, ce qui impliquait que des personnes étrangères à la copropriété circulent d'ores et déjà dans l'immeuble.

La Cour de cassation a ainsi considéré, après avoir relevé que le règlement de copropriété autorisait expressément l'exercice d'une profession libérale, que la restriction n'était pas justifiée par la destination de l'immeuble[24].

On note par la suite un durcissement de la jurisprudence sur la faculté d'exercer en copropriété des locations meublées touristiques.

b. Depuis 2013, un durcissement de la jurisprudence pour les locations meublées touristiques.

Depuis quelques années, la Cour d'appel de Paris adopte une position beaucoup plus stricte à l'égard des locations meublées touristiques de courte durée en considérant qu'elles sont incompatibles avec l'esprit d'une clause d'habitation bourgeoise d'un règlement de copropriété, que cette habitation bourgeoise soit stricte ou non.

[23] Cass. Civ. 3ème, 26 Novembre 2003, n° 02-14.158.
[24] Cass. Civ. 3ème, 8 Juin 2011, n°10-15.891.

On peut observer dans deux arrêts cités par le Professeur Périnet-Marquet (Semaine Juridique Édition notariale et immobilière n°26 – 30 juin 2016), que la Cour d'appel ne se réfère plus à l'assimilation classique de location de courte durée et activité libérale[25].

En effet, et comme l'observe l'auteur dans son analyse, la jurisprudence récente considère que *« ces locations de courtes durées sont incompatibles avec l'esprit de la clause d'habitation bourgeoise d'un règlement de copropriété, que cette habitation bourgeoise soit stricte ou non. »*

L'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 11 septembre 2013 (*RG n°11/12572*) :

Dans cet arrêt, le règlement de copropriété de l'immeuble était à usage mixte commercial et d'habitation, à savoir que les appartements ne pouvaient être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux commerciaux occupés commercialement.

La Cour d'appel a estimé que l'appartement, objet de l'action du syndicat des copropriétaires en violation du règlement de copropriété, était loué de façon meublée à titre professionnel pour de courtes périodes et que ce mode de location était commercial, violant ainsi les dispositions du règlement de copropriété érigeant le principe d'interdiction d'activité commerciale dans les appartements de l'immeuble en l'espèce.

Par cet arrêt, la Cour confirmera le jugement du 9 juin 2011 du Tribunal de Grande Instance de Paris qui avait déclaré que la location saisonnière n'était pas autorisée par le règlement de copropriété et violait par cette occasion la clause d'habitation bourgeoise. La Cour d'appel confirme ainsi la condamnation du propriétaire à supprimer sous astreinte financière de 500 euros par jour d'infraction constatée sur le site.

L'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 21 mai 2014 (*RG n°12/17679*) :

Dans cet arrêt, la Cour d'appel de Paris confirmera une décision du Tribunal de Grande instance de Paris du 3 juillet 2012 ayant condamné un propriétaire à cesser toute occupation de son meublé de tourisme sous astreinte de 250 euros par infraction constatée.

[25] CA Paris, 11 Septembre 2013, n° 11/12572 et CA Paris, 21 Mai 2014, n°12/17679.

L'action du syndicat des copropriétaires reposait sur le fait que l'article 6 du règlement de copropriétaire disposait que les appartement ou locaux ne pouvaient être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux du rez-de-chaussée qui pourront être occupés commercialement.

Le règlement autorisait par ailleurs l'exercice de professions libérales à titre de tolérance dans les appartements.

Afin de confirmer la position du Tribunal, la Cour estimera que le propriétaire devait respecter les dispositions du règlement de copropriété et que l'activité exercée était commerciale et non civile violant ainsi l'article 6 du règlement précité.

L'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 15 juin 2016 (*RG n°15/18917*) :

Comme on le constate, les magistrats font la part des choses entre une activité libérale autorisée de type médecin ou avocat avec celle liée à une activité dite hôtelière impliquant des va et vient dans l'immeuble à l'heure ou précisément les cabinets médicaux ferment et ou les copropriétaires rentrent à leur domicile et aspirent à la quiétude du voisinage.

Sur ce point, il est important de relever un arrêt rendu par la Cour d'appel de PARIS le 15 juin 2016 n°15/18917 et dans lequel elle a considéré que si la location meublée n'était pas en elle-même, *« contraire à la destination bourgeoise d'un immeuble, le caractère commercial de la location de meublés touristiques la rendait incompatible avec une telle destination ».*

Cet arrêt est intéressant car le règlement de copropriété autorisait le rez-de-chaussée et les 4 premiers étages de l'immeuble en occupation bourgeoise ou commerciale mais disposait que les étages 5, 6 et 7 devaient restés en nature de chambres ou appartements à l'exclusion formelle de toute occupation commerciale. En l'espèce, les étages 5, 6 et 7 étaient utilisés par une SCI copropriétaire à des fins de locations meublées saisonnières.

La Cour d'appel confirmera le jugement rendu le 16 juin 2015 (*RG n°12/11596*) ayant interdit au propriétaire des lots de la SCI l'exercice de toute activité de location meublée saisonnière sous astreinte de 200 euros par jour outre une somme à payer de 5.220 euros au titre de la remise en état des parties communes et 4.000 euros au titre des frais de procédure. Pour motiver sa décision, la Cour fera une lecture stricte du règlement de copropriété en rappelant que ce dernier est à destination bourgeoise exclusive pour les trois derniers étages.

Par ailleurs, la SCI propriétaire devra succomber à 6.000 euros au titre des frais de procédure d'appel engagés par le syndicat des copropriétaires.

D'autres décisions de tribunaux de première instance illustrent cette tendance à sanctionner toute violation du règlement de copropriété[26].

Le jugement rendu par le Juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Créteil du 7 septembre 2017 portant interdiction à un local commercial en rez-de-chaussée d'exercer une location meublée touristique :

Dans cette décision récente intéressante, un syndicat des copropriétaires a assigné une SCI propriétaire de lots commerciaux en rez-de-chaussée et dont le règlement de copropriétaire indiquait que le rez-de-chaussée est réservé à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales.

Ce local en rez-de-chaussée était utilisé par une SCI aux fins de locations meublées touristiques. Afin de faire cesser l'exercice de cette activité meublé touristique, le syndicat a assigné la SCI en référé en se fondant sur l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et estimant que les lots commerciaux ont été transformés en locaux d'habitation et donnés à la location saisonnière par le biais de la plate-forme de location Airbnb.

Le juge retiendra que la modification de la destination des lieux sans autorisation de l'assemblée générale est contraire aux articles 9 et 26 de la loi du 10 juillet 1965. Dans ce contexte, le juge condamnera sous astreinte de 100 euros par jour, la société à procéder aux travaux de remise en leur état et suppression de tous les aménagements visant à transformer ces locaux à usage d'habitation.

Il serait intéressant de savoir si cette décision a fait l'objet d'un appel. Cette décision rappelle que certains magistrats peuvent avoir une lecture stricte des dispositions du règlement de copropriété mais encore de la loi du 10 juillet 1965 sur la définition donnée à une modification de la destination des lieux.

En effet, à ce jour, de très nombreux propriétaires investissent dans des locaux commerciaux en rez-de-chaussée afin de tenter d'échapper à la clause d'habitation bourgeoise.

Une telle décision (isolée ?) du Tribunal ouvre la voie à de nombreux recours de syndicats des copropriétaires contre des locaux commerciaux transformés en Airbnb.

[26] Pour une illustration : TGI Lyon, 10ème chambre, 9 février 2016 – RG n°13/10155.

L'arrêt de la Cour de cassation du 8 mars 2018 (*RG n°14-15864*) :

Plus récemment, et dans le prolongement des décisions précitées, la Cour de cassation a statué le 8 mars 2018, sur une question similaire. C'est ainsi qu'elle a reconnu que la rotation de courtes périodes de location dans des « hôtels studios meublés » n'est pas compatible avec la destination d'un immeuble à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, dès lors que le règlement de copropriété traduit une volonté de stabilité des occupants. Dans cet arrêt, la Haute Cour a clairement privilégié le caractère résidentiel de l'immeuble.

Conclusion :

La jurisprudence tend à qualifier l'activité de location meublée touristique comme contraire à la clause d'habitation bourgeoise stipulée au règlement de copropriété afin d'ordonner le retour à l'habitation sous astreinte financière. Le Syndicat des copropriétaires dispose donc de précédents jurisprudentiels pour tenter de faire cesser des locations meublées touristiques de courte durée.

Attention, la jurisprudence offre des tempéraments. Par exemple, dans un arrêt rendu le 13 décembre 2017, la Cour d'appel de Pau a indiqué que la location meublée de courte durée « *pourrait difficilement être prohibée dans une zone touristique comme Anglet ou de nombreux logements bourgeois sont loués à la semaine pendant l'été.* »

2. En l'absence d'interdiction spécifique dans le règlement de copropriété : Le fondement du trouble anormal de voisinage et le transfert du dossier pour constat d'infraction au bureau de la protection du logement de la ville de Paris

2.1. Sur la démonstration (difficile) du trouble anormal de voisinage

La théorie des troubles anormaux de voisinage, création prétorienne, met en œuvre une responsabilité sans faute nécessitant la preuve d'un lien de causalité entre un fait et une nuisance. Lorsque le trouble de voisinage émane d'un immeuble donné en location, sa victime peut en demander réparation au propriétaire.

Les juges n'ont pas hésité à appliquer cette théorie pour condamner des copropriétaires à l'égard du syndicat en raison du trouble généré par leurs locataires louant pour de courtes périodes. Par un arrêt rendu le 11 mai 2017 (*RG 16-14339*), la Cour de cassation a estimé qu'un « *syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage.* »

La Cour d'appel de Paris a condamné les propriétaires d'un appartement à payer au syndicat la somme de 7.000 euros chacun à titre de dommages intérêts pour les troubles occasionnés par leurs locataires tels que des bruits nocturnes, des cris et galopades d'enfants ou encore le manque de soins et de considération pour les voisins[27].

Un autre arrêt a retenu, en outre, l'aggravation des charges de gardiennage comme constitutif d'un trouble anormal[28]. Toutefois, pour ce faire, le trouble doit être collectif, affecter l'immeuble et non un lot : C'est la solution qui a été retenue par la Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 27 janvier 2010[29].

Le préjudice est collectif lorsqu'il affecte les parties communes (couloirs, ascenseurs, escaliers), ce qui est souvent le cas en matière de meublés de tourisme où la diffusion du code d'entrée et les incessants va-et-vient ne font qu'augmenter le sentiment d'insécurité et les nuisances. Cela dit, la preuve n'est pas des plus évidentes à établir car les séjours sont de courtes durées, une ou deux nuits la plupart du temps.

2.2. Sur la transmission du dossier au bureau de la protection du logement et de l'habitation de la ville de Paris

Si la clause du règlement de copropriété ne confère pas d'interdiction de louer son logement en meublé touristique ou si la preuve des nuisances ne peut être démontrée, il n'en demeure pas moins que l'infraction peut perdurer au niveau de la réglementation d'urbanisme.

Ainsi, le copropriétaire peut être en infraction, soit parce qu'il loue sa résidence principale plus de 120 jours, soit parce que ce logement constitue sa résidence secondaire et qu'il ne bénéficie pas d'une exception légale l'autorisant à la louer (par exemple en disposant de la commercialité).

Dans ce contexte, le syndicat a intérêt à intérêt à préserver ses droits en s'adjoignant un avocat puis en faisant constater au préalable l'annonce Airbnb par un huissier. Par la suite, l'avocat signalera cette location au bureau de la protection du logement et de l'habitation qui mènera une enquête afin d'établir ou non la régularité de cette location avec les dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

[27] CA Paris, 21 Mai 2014.
[28] CA Paris, 15 Juin 2016.
[29] CA PARIS, RG n°08-24304.

Cette démarche a été rappelée dans un arrêt du 8 juin 2012 de la Cour d'appel de Paris (*RG n°11-13256*) où la juridiction avait ordonné à la suite d'un tel signalement du syndicat des copropriétaires, le retour à l'usage d'habitation des locaux loués sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard.

En cas d'infraction, une assignation de la ville de Paris sera automatiquement transmise au propriétaire qui s'exposera à une amende maximum de 50.000 euros, outre une astreinte financière très lourde tant que le logement ne sera pas retourné à l'habitation.

Conclusion sur la marche à suivre pour le syndicat des copropriétaires pour tenter de mettre un terme aux locations meublées touristiques en copropriété :

- Faire constater par huissier de justice l'annonce Airbnb afin de démontrer la preuve de la location meublée touristique et sa récurrence via les commentaires et la simulation de réservation de nuitées ;
- Transmettre via un avocat le dossier constitué au bureau de la protection du logement et de l'habitation de la ville de Paris ;
- Suite au constat d'infraction diligenté par la ville de Paris, adresser au nom du syndicat des copropriétaires un courrier d'avocat de mise en demeure de respecter la clause bourgeoise du règlement de copropriété en sollicitant sous 8 jours la preuve de la clôture du compte Airbnb et le retour à l'habitation du lot ;
- A défaut de respect de l'injonction, ordonner le respect du règlement de copropriété et le retour à l'habitation sous astreinte financière via une assignation du syndicat dûment mandaté en AG à cette fin devant le Tribunal de Grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

***

Les outils offerts aux copropriétés pour lutter contre les fraudeurs à la réglementation des locations meublées touristique de type Airbnb

Publié sur le site Village de la Justice le vendredi 23 février 2018

Les copropriétaires et les syndics s'interrogent sur les outils offerts au Syndicat des copropriété pour lutter contre les abus et nuisances liés aux locations saisonnières de type Airbnb.

Votre 1er outil : Le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété peut-il interdire cette activité de location en meublé touristique ?

Le règlement de copropriété peut prévoir l'interdiction expresse des locations de courte durée (dans les anciens règlements de copropriété, on parle souvent d'interdiction du « commerce des garnis ») ou soumettre ces dernières à autorisation des copropriétaires.

A l'origine, le juge avait tendance à valider l'interdiction de locations meublées dans un immeuble de grand standing où les copropriétaires, majoritairement occupants, avaient entendu se prémunir contre les va-et-vient. (*Cass. Civ. 3ème, 26 Novembre 2003, n° 02-14.158*).

A contrario, le juge écartait tout principe d'interdiction érigé dans un règlement de copropriété dans un immeuble où il régnait déjà une certaine agitation, par exemple parce qu'étaient autorisées des activités commerciales ou libérales, ce qui impliquait que des personnes étrangères à la copropriété circulent d'ores et déjà dans l'immeuble. La Cour de cassation avait ainsi considéré, après avoir relevé que le règlement de copropriété autorisait expressément l'exercice d'une profession libérale, que la restriction n'était pas justifiée par la destination de l'immeuble (*Cass. Civ. 3ème, 8 Juin 2011, n°10-15.891*).

Par la suite, le Conseil constitutionnel, dans sa décision 2014-691 du 20 mars 2014 est venu censurer un projet d'article de la loi ALUR visant à permettre à une assemblée de copropriétaires de conditionner par un vote à la majorité simplifiée de l'article 24, le droit de changer d'usage un local destiné à l'habitation aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage.

De nombreux commentateurs ont alors cru que cette décision ouvrait la voie à une impunité des propriétaires face au Syndicat des copropriétaires. Or, et comme le souligne le Professeur Hugues Périnet Marquet dans son étude sur les meublés touristiques (*Semaine Juridique Édition notariale et immobilière n°26 – 30 juin 2016*), *« le Conseil constitutionnel ne s'est pas prononcé, car il n'avait pas à le faire, sur la validité d'une restriction générale par le règlement de copropriété à la liberté d'utilisation des lots en matière de meublés de tourisme ».*

Dès lors, la décision du Conseil constitutionnel a une portée limitée. En effet, il n'est pas demandé aux tribunaux de juger un éventuel défaut d'autorisation du syndicat de permettre la location en meublée touristique mais l'examen de la compatibilité de ce mode de location avec la destination d'habitation bourgeoise des lieux.

Dans ce contexte, la jurisprudence récente de la cour d'appel de Paris adopte des positions beaucoup plus strictes à l'égard des locations de courte durée en considérant qu'elles sont incompatibles avec l'esprit d'une clause d'habitation bourgeoise d'un règlement de copropriété, que cette habitation bourgeoise soit stricte ou non.

Ainsi, on peut observer dans deux arrêts cités par le Professeur Périnet-Marquet que la cour d'appel ne se réfère plus à l'assimilation classique de location de courte durée et activité libérale (*CA Paris, 11 Septembre 2013, n° 11/12572 et CA Paris, 21 Mai 2014, n°12/17679*). En effet, et comme l'observe l'auteur dans son analyse, la jurisprudence récente *« considère que ces locations de courte durée sont incompatibles avec l'esprit de la clause d'habitation bourgeoise d'un règlement de copropriété, que cette habitation bourgeoise soit stricte ou non. »*

En conclusion, la jurisprudence de la Cour d'appel de Paris tend à qualifier l'activité de location meublée touristique comme contraire à la clause d'habitation bourgeoise stipulée au règlement de copropriété.

Votre 2ème outil : Le fondement du trouble anormal de voisinage

La théorie des troubles anormaux de voisinage, création prétorienne, met en œuvre une responsabilité sans faute nécessitant la preuve d'un lien de causalité entre un fait et une nuisance constitutive d'un trouble anormal. Lorsque le trouble de voisinage émane d'un immeuble donné en location, sa victime peut en demander réparation au propriétaire.

Les juges n'ont pas hésité à appliquer cette théorie pour condamner des copropriétaires à l'égard du syndicat en raison du trouble généré par leurs locataires louant pour de courtes périodes. En ce sens, la our d'appel de Paris a condamné les propriétaires d'un appartement à payer au syndicat la somme de 7.000 euros chacun à titre de dommages intérêts pour les troubles occasionnés par leurs locataires tels que des bruits nocturnes, des cris et galopades d'enfants ou encore le manque de soins et de considération pour les voisins (*CA Paris, 21 Mai 2014*). Un autre arrêt a retenu, en outre, l'aggravation des charges de gardiennage comme constitutif d'un trouble anormal (*CA Paris, 15 Juin 2016*).

Toutefois, pour ce faire, le trouble doit être collectif, affecter l'immeuble et non un lot. Le préjudice est collectif lorsqu'il affecte les parties communes (couloirs, ascenseurs, escaliers), ce qui est souvent le cas en matière de meublés de tourisme où la diffusion du code d'entrée et les incessants va-et-vient ne font qu'augmenter le sentiment d'insécurité et les nuisances.

Cela dit, la preuve n'est pas des plus évidentes à établir car les séjours sont de courtes durées, une ou deux nuits la plupart du temps.

Votre 3ème outil : Le non-respect des dispositions d'ordre public de l'article L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

L'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation soumet la création de meublés de tourisme à la procédure de changement d'usage supposant l'octroi d'une autorisation définitive moyennant compensation. Cette règlementation ne s'applique pas aux résidences principales.

Contrairement aux idées reçues, le syndicat des copropriétaires est fondé à connaître du respect par le copropriétaire de la réglementation de changement d'usage.

Pour une illustration, la Cour d'appel de Paris a pu juger que le non-respect de cette règlementation peut être signalé par des membres du conseil syndical à la mairie de Paris laquelle procède alors à une enquête. (*CA Paris, 8 Juin 2012, n° 11/13256*).

Plus loin encore, il a été jugé que les dispositions d'ordre public de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation peuvent être invoquées par toute personne y ayant intérêt, en l'espèce le syndicat de copropriétaires (*Cass. Civ. 3ème, 15 Janvier 2003 – RG 01-03-076*).

En application des dispositions d'ordre public de cet article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le syndicat des copropriétaires est fondé à diligenter une action à l'encontre du copropriétaire tendant à solliciter la mise en œuvre des sanctions de la violation des règles du changement d'usage et ainsi notamment solliciter la nullité des baux ou ventes consentis.

Dans son étude précitée, le Professeur Périnet-Marquet constate que cette jurisprudence est couramment appliquée par les tribunaux. La difficulté pour le Syndicat consistera à démontrer la violation des dispositions du Code de la construction.

L'obligation d'inscrire sur toute annonce le numéro d'enregistrement constitue un outil intéressant pour les copropriétaires soucieux de s'assurer de la régularité des locations touristiques dans l'immeuble.

Sources / Pour aller plus loin :

Changements d'usage des locaux d'usage d'habitation : Editions LEXIS NEXIS
Site internet de la mairie de Paris : https ://www.paris.fr/meubles-touristiques
Dictionnaire permanent gestion immobilière
Hugues Périnet Marquet : « Les meublés touristiques dans les immeubles en copropriété – Evolutions jurisprudentielles récentes » – La semaine juridique notariale et immobilière – n°26 – 30 juin 2017.

***

Comment faire cesser les locations de type Airbnb en copropriété ? La marche à suivre en 10 points clés

Publié sur le site du cabinet Demeuzoy le vendredi 23 janvier 2020

Face à l'essor des locations de type Airbnb dans les zones urbaines, de nombreuses copropriétés subissent des nuisances inhérentes à la rotation des touristes allant jusqu'à dévaloriser l'immeuble.
Les copropriétaires ignorent trop souvent que leur règlement de copropriété constitue une arme redoutable pour faire cesser les locations saisonnières.
Mon cabinet est de plus en plus saisi par des syndics à Paris et dans les grandes villes pour faire valoir les droits de leur copropriété.

Dans le prolongement de ma dernière analyse à cet égard, **10 points à connaître avant d'agir**.

1. Vérifiez les dispositions du règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété est un outil essentiel reprenant les droits et devoirs des copropriétaires.

Consacré par la loi et la jurisprudence, le Juge est tenu par le respect de ses dispositions sous réserve que les clauses ne soient pas litigieuses ou soumises à interprétation.

Ainsi, le non-respect de la destination des lieux telle que prévue par le règlement de copropriété, si celui-ci est **clair et précis**, permet au Juge d'intervenir et de contraindre à la cessation de l'activité contraire au règlement[30].

Votre premier réflexe est d'observer la destination de l'immeuble, plus précisément s'il existe une clause d'habitation bourgeoise simple ou exclusive, cette dernière correspond à l'obligation pour chaque propriétaire ou leur locataire, de respecter le caractère bourgeois de l'immeuble, c'est-à-dire sa vocation à être un immeuble d'habitation.

Par conséquent, les activités commerciales, artisanales et industrielles sont prohibées au sein de l'immeuble[31].

[30] Cass. Civ, 3ème, 15 septembre 2015, n°14-11.602

[2] Cass. 1re civ., 14 oct. 1964, N° 447 **et** Tribunal de grande instance de Paris, 8e chambre 3e section, 10 avril 2015, n°12/09864.

[31] https://www.village-justice.com/articles/une-copropriete-peut-elle-faire-cesser-les-locations-airbnb-dans-son-immeuble,30721.html

Se distinguent 2 types de clauses d'habitation bourgeoises :

- La clause d'habitation bourgeoise **exclusive** qui n'autorise aucune profession libérale au sein de la copropriété
- La clause d'habitation bourgeoise relative ou **simple** qui permet aux activités libérales d'être tolérées au sein de l'immeuble, à certains étages notamment, au rez-de-chaussée.

A la suite d'une évolution de la jurisprudence rappelée dans l'un de mes précédents articles sur la question, la jurisprudence considère désormais que l'activité de type Airbnb constitue une activité commerciale[32].

A contrario, si votre règlement de copropriété offre la faculté d'exercer au choix une activité commerciale ou une habitation dans votre local, alors il sera très complexe voire impossible de faire cesser une location Airbnb.

2. Le propriétaire est-il autorisé par l'urbanisme à louer son local ?

L'article L.631-7 du Code de la construction est aisé à comprendre :

Si le logement constitue la résidence principale du propriétaire, c'est-à-dire, qu'il est occupé au moins 8 mois par an, ce dernier est fondé à louer 120 jours par an son logement, sous réserve des droits des tiers et notamment de la copropriété qui peut opposer la clause bourgeoise précité pour s'y opposer (article 2 de la loi du 6 juillet 1989).

Si le logement constitue sa résidence secondaire, il n'est pas autorisé à louer une seule nuit son logement au risque d'être assigné par la ville à payer une forte amende et une astreinte civile.

Tempéraments à cette interdiction :

- Le propriétaire peut demander à l'urbanisme la **transformation d'un local d'habitation** en commercial. Ce mécanisme est complexe et coûteux mais pourra permettre au propriétaire d'obtenir ce changement.
- S'il s'agit du local commercial qui exerce une activité de type Airbnb, et sauf limitation spécifique par le règlement, ce dernier peut se prévaloir de cette activité sans être inquiété par la copropriété. Cette question a été développée par mon cabinet dans cet article et celui-ci.

[32] CA Paris, 11 Septembre 2013, n° 11/12572 / CA Paris, 21 Mai 2014, n°12/17679.

- Comme indiqué dans un précédent billet, l'article L.631-7 est actuellement débattu par la Cour de justice de l'union européenne qui s'interroge sur sa validité au regard du droit européen. Au cours de l'année 2020, la Cour de justice indiquera si ce texte est valide ou non ; dans ce cas, un vide juridique pourrait profiter à des propriétaires désirant louer leur résidence secondaire sur Airbnb.

3. Identifiez l'annonce Airbnb sur internet et faire réaliser un constat d'huissier

Pour démontrer une activité de type Airbnb, il faut en constituer la preuve juridique. Un constat d'huissier permet de limiter toute discussion sur la réalité de cette annonce et les conditions de son constat. Ce constat réalisé, l'infraction pourra être plus aisément démontré au Tribunal et au propriétaire indélicat.

L'huissier pourra notamment réaliser une simulation de réservation pour démontrer l'effectivité de l'annonce mais encore relever la fréquence des locations via la capture d'écran des commentaires de touristes et leur ancienneté. Votre avocat spécialisé en location touristique pourra superviser et orienter cette mission à l'huissier.

Sans ce constat d'huissier, votre démarche sera fragilisée car aisément contestable par le propriétaire qui rejettera vos modes de preuve.

4. Réunissez des témoignages de voisins dans l'immeuble

Le constat d'huissier ne sera que plus probant pour votre avocat qui se chargera de votre dossier s'il est accompagné de témoignages de voisins dans l'immeuble constatant d'une part les rotations de touristes et d'autre part les éventuelles nuisances inhérentes. Pour cela, un formulaire CERFA est téléchargeable et pourra être rempli. Ainsi, votre avocat disposera d'un dossier plus complet si ce dernier devait être engagé devant le Tribunal.

Rappelons à cet effet que les nuisances sonores constituent un motif retenu par la jurisprudence pour sanctionner un propriétaire bailleur indélicat.

Ainsi, si le propriétaire arrive à démontrer la régularité de ses locations de type Airbnb au regard du règlement de copropriété, il ne pourra nécessairement les justifier si ces dernières occasionnent un trouble anormal de voisinage, qui devient alors un fondement juridique distinct et surabondant pour faire cesser ce type de locations[33].

[33] Civ 3e, 11 mai 2017, n°16-14339

L'actualité récente faisant état de prostitutions[34] ou encore de fêtes sauvages sont autant de motifs graves susceptibles d'être retenus par les tribunaux pour interdire la poursuite d'une telle activité.

5. Prenez attache avec un avocat pour mettre en demeure le propriétaire de cesser l'activité.

En confiant ses intérêts à un avocat, la copropriété s'assure de bénéficier d'un atout pour monter un dossier et adresser une lettre de mise en demeure au propriétaire de cesser son infraction.

En effet, votre avocat spécialisé en locations meublées touristiques pourra superviser la mission donnée à l'huissier de réaliser le constat, centraliser les pièces du dossier, s'assurer des dispositions du règlement de copropriété et mettre en avant la jurisprudence et les textes en vigueur pour rappeler au propriétaire qu'il viole les dispositions du règlement de corporéité mais encore d'urbanisme. Votre avocat pourra également assurer le lien auprès des services de la ville pour s'assurer de la régularité de l'activité.

Lorsque les dispositions du règlement de copropriété ne sont pas claires ou que le propriétaire exerce une activité dans un local commercial ou revendique des droits, l'analyse précontentieuse de l'avocat pourra constituer un outil prudent pour la copropriété.

En règle générale, la mise en demeure de l'avocat permet de faire cesser l'activité lorsque cette dernière est manifestement contraire au règlement de copropriété et / ou aux règles d'urbanisme. La menace d'un procès et d'une lourde condamnation est dissuasive pour tout propriétaire qui ne peut qu'admettre l'évidence de sa contravention aux règles en vigueur.

6. Transmettez l'information de cette location irrégulière au service de la protection du logement et de l'habitation.

Le service de la protection du logement et de l'habitation de la ville de Paris connaît des signalements de propriétaires qui louent leur logement en infraction avec les dispositions d'urbanisme, la plus courante étant la location d'un apparemment en résidence secondaire sans changement préalable d'usage. Dans les autres villes soumises à cette réglementation contraignante, le service du logement ou de l'urbanisme peut assurer cette tâche.

[34] http://www.leparisien.fr/seine-saint-denis-93/ile-de-france-mon-appartement-a-ete-loue-sur-airbnb-par-un-proxenete-14-10-2019-8172261.php

La ville de Paris déclenchera alors une opération de contrôle et dressera si besoin un constat d'infraction pouvant conduire à l'assignation du propriétaire au tribunal pour l'enjoindre à cesser l'infraction.

7. Assignez le propriétaire au Tribunal pour l'enjoindre à cesser l'infraction au règlement de copropriété.

Si la mise en demeure du syndicat ou de l'avocat est demeuré infructueuse et que les locations perdurent au mépris des dispositions du règlement de copropriété et/ ou d'urbanisme, il convient alors pour le copropriétaire et/ ou le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice, de mandater un avocat pour faire assigner le propriétaire devant le Tribunal judiciaire à cesser l'infraction sous astreinte financière journalière.

Si le Tribunal fait droit aux demandes de la copropriété ou du propriétaire à l'origine de l'action, il pourra être accordé le remboursement des frais de justice.

Votre avocat qui aura adressé la mise en demeure pourra alors en faire état dans son assignation pour démontrer le maintien de l'infraction.

8. Rappelez les dispositions du règlement de copropriété lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

De plus en plus de syndics profitent de l'assemblée générale pour mentionner dans le cadre d'une résolution d'information sans vote, les dispositions du règlement de copropriété en matière de locations meublées touristiques. Ce rappel est très utile en justice pour les propriétaires qui ignorent la réglementation et permet de démontrer la mauvaise foi des propriétaires qui ne jugent pas utile d'en respecter les termes.

Lorsqu'un propriétaire soutient son droit à effectuer une activité de location meublé touristique, l'analyse juridique de l'avocat sur ce point peut alors être présentée et débattue contradictoirement en assemblée générale avant de voter une éventuelle action judiciaire.

9. Prévoyez une résolution à soumettre à l'assemblée générale de donner mandat à l'avocat de diligenter toute mesure de nature à faire respecter le règlement de copropriété et faire cesser les locations de type Airbnb.

Si le syndicat des copropriétaires agit en tant que personne morale pour assigner en justice un propriétaire qui exerce une activité de type Airbnb contraire aux dispositions du règlement de copropriété, il convient que le mandat lui soit donné via un vote en assemblée générale et ce, afin de sécuriser son intervention et éviter

toute discussion devant le Tribunal quant à la recevabilité de cette action. Le syndic pourra se charger utilement de la rédaction de cette clause dont il est familier.

10. Les conséquences attendues de l'arrêt de la Cour de justice de l'Union Européenne.

L'arrêt que rendra la Cour de Justice est extrêmement attendu. De ce fait, un avocat compétent pourra vous tenir informé de ladite décision et de ses conséquences.

Dans l'attente, voici 2 conséquences possibles à envisager :

- L'article L.631-7 est conforme, il ne devra pas être modifié : Dans ces conditions, le texte restera applicable.
- L'article L.631-7 est déclaré non conforme :

Un avocat compétent aura la possibilité de tirer toutes les conséquences de cette décision en la faveur de son client, contrevenant à la réglementation. En effet, l'article n'ayant plus vocation à s'appliquer ne pourra plus sanctionner un certain comportement litigieux.

En tout état de cause, le risque d'engorgement des Tribunaux est à prévoir.

***

Copropriété : La Cour de cassation confirmerait l'incompatibilité de l'activité de meublé touristique avec la destination bourgeoise de l'immeuble.

Publié sur le site Village de la Justice le mardi 14 avril 2020

Par un arrêt non publié au bulletin du 27 février 2020, la Cour de cassation censure l'activité de meublé touristique avec la destination bourgeoise d'un immeuble en copropriété.

Un arrêt intéressant mais dont il convient de mesurer la portée.

Analyse inédite et réflexions personnelles de l'auteur en réaction à cet arrêt.

La problématique des locations de type Airbnb en copropriété continue de faire couler de l'encre. En effet, un arrêt du 27 février 2020 de la 3ème Chambre civile de la Cour de cassation (RG n°18-14.305) vient préciser la question de la compatibilité de l'activité avec la destination bourgeoise d'un immeuble en copropriété. Si la Cour confirme fermement son point de vue relatif à l'activité de location meublée touristique en copropriété, certains éléments restent néanmoins intéressants à soulever et nuancer compte tenu du caractère spécifique de l'affaire jugée.

Enjeux de cette jurisprudence :

De nombreux immeubles en copropriété dans toute la France contenant une clause d'habitation bourgeoise pourraient être tentés d'invoquer cette position de la Cour de cassation pour contraindre des propriétaires dans l'immeuble de cesser leur activité de meublé touristique de type Airbnb. Mais la prudence reste de mise.

Résumé de l'affaire

Dans cette affaire, un ensemble de copropriétaires assigne le syndicat des copropriétaires et l'un des propriétaires exerçant de façon massive (39 appartements sur les 60 de l'immeuble !) une activité de location meublée touristique aux fins d'interdiction de l'activité de meublé touristique. La Cour d'appel confirme l'interdiction de l'activité en application de la clause bourgeoise présente au règlement de copropriété. Le défendeur se pourvoit alors en cassation, mais son pourvoi sera finalement rejeté pour les raisons suivantes.

La location meublée touristique de type Airbnb : une activité définitivement commerciale ?

A l'instar de son arrêt du 8 mars 2018, et par un arrêt du 27 février 2020, les Juges du quai de l'horloge ont retenu à nouveau l'aspect commercial de l'activité de location meublée touristique.

Cela signifie qu'une telle activité est uniquement compatible avec une destination commerciale du local dans lequel elle est exercée. **Pourtant il convient de rester prudent avec cet arrêt car il s'agit d'un arrêt d'espèce non publié au bulletin. De plus, les circonstances de l'espèce sont exceptionnelles : le propriétaire louait près de 40 logements sur les 60 lots de l'immeuble !! Le juge était face à une situation se rapprochant d'une situation proche d'un hôtel en gestion !**

Cette notion de commercialité de l'activité est d'ailleurs confirmée par l'arrêt du 27 février : *« ayant constaté que la société [...] se livrait à une activité commerciale de location à la journée ou à la semaine d'appartements et de studios ».*
Une telle clause restreint nécessairement les droits des propriétaires quant à la libre jouissance de leur lot privatif.
Or, selon l'article 8 de la loi sur la copropriété[35], « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ».
Ainsi, une clause bourgeoise sera généralement justifiée dans un immeuble à destination exclusivement bourgeoise, c'est-à-dire composée de lots à usage d'habitation.
L'interdiction d'activité commerciale est ici compréhensible étant donné la volonté **de conserver le caractère bourgeois de l'immeuble**. Cette clause ne restreint pas uniquement les locations saisonnières, mais toute activité commerciale (restaurant, boutique, etc.)
En l'espèce, la Cour de cassation rappelle d'abord que l**'appréciation de la destination par les juges du fond est une appréciation souveraine,** qui se fonde sur la lecture du règlement de copropriété et sur les caractéristiques de l'immeuble.
Cet aspect est très important car cela signifie que chaque situation et chaque règlement de copropriété doivent s'apprécier au cas par cas.

Dans l'affaire qui nous intéresse ayant donné lieu à l'arrêt commenté du 27 février 2020, la copropriété devait faire face à 40 lots en locations meublées touristiques sur les 60 lots composant l'immeuble.

Elle retient dans cette affaire une **destination exclusivement bourgeoise** de l'immeuble (« réservait les bâtiments à l'usage exclusif d'habitation ») et considère alors que la restriction des droits des propriétaires, matérialisée par la clause d'habitation bourgeoise, **est justifiée** par la destination exclusivement bourgeoise de l'immeuble.

[35] Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Elle écarte ainsi l'ensemble des moyens du pourvoi et confirme l'arrêt de la Cour d'appel.
Cette décision confirmerait par ailleurs l'arrêt de la Cour de cassation rendu en 2018, qui disposait qu'il : « il résultait des stipulations du règlement de copropriété que l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui privilégiait son caractère résidentiel qui était confirmé, dans sa durée et sa stabilité, par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail». **Rappelons que l'arrêt de 2018 portait sur une situation identique : de très nombreux lots dans l'immeuble étaient affectés à cette activité de courte durée.**

La question de l'activité meublée touristique en résidence principale ?

Sans qu'il soit possible ou opportun de généraliser les conséquences de cet arrêt à tous les immeubles compte tenu de la lecture souveraine de chaque Juge avec les circonstances de chaque immeuble, l'activité de location meublée touristique pourrait constituer un sujet dans les immeubles en copropriété.
On peut alors s'interroger de savoir si cette interdiction trouve un sens pour un propriétaire qui exerce cette activité de type Airbnb et dont le local constitue sa résidence principale ?
Pour rappel, selon la réglementation de la Ville de Paris prise en application de l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, le propriétaire d'un local peut l'exploiter en location meublée touristique s'il s'agit de sa résidence principale et qu'il le fait dans la limite des 120 jours par an.

Une telle exploitation, limitée à un tiers de l'année, ne nécessite pas de solliciter un changement d'usage du local. Cela signifie **qu'en termes d'urbanisme**, l'activité de location meublée touristique est potentiellement incompatible avec un usage d'habitation, lorsqu'il ne s'agit pas de l'occupation principale du local.
En effet, les deux tiers de l'année, il s'agit simplement d'un local à usage d'habitation sans aucune activité commerciale.
On pourrait alors s'interroger sur cette hypothèse dans le cadre de la copropriété.
Dès lors, et il s'agit d'une interrogation personnelle et propre à l'auteur, on peut s'interroger de savoir *si une activité de location meublée touristique est entièrement commerciale, que cela soit pour quelques nuits par an ou sur toute l'année ? Ou est-elle commerciale uniquement lorsqu'il s'agit de l'occupation principale du lot, à savoir plus de 120 jours par an ?*
Par ailleurs, si l'exploitation limitée de son lot en Airbnb n'est pas automatiquement considérée comme commerciale, alors elle ne deviendrait plus autant incompatible avec une clause d'habitation bourgeoise, puisque l'habitation bourgeoise constituerait l'affectation principale du lot et l'activité de location meublée touristique, une affectation accessoire…
Rien n'est encore certain. Cependant, pour reprendre la jurisprudence de 2018 citée précédemment, la Cour de cassation semble particulièrement sévère à l'égard de l'activité, mais sur des situations exceptionnelles, **à savoir des locations massives dans l'immeuble.**

En effet en 2018, la Cour expliquait que « [ayant] constaté que M. X et la société X. J. avaient installé dans les lieux des occupants, pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans "des hôtels studios meublés" avec prestations de services, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que ces rotations des périodes de location ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ».

Ainsi, par la mention de « très brèves périodes », la Cour semble indiquer que **l'activité n'est pas compatible avec une clause bourgeoise justifiée par une destination bourgeoise (exclusive ou principale),** même lorsque cette activité est ponctuelle.

Mais une fois encore, il s'agit d'un arrêt non publié et la Cour rappelle que la notion de destination de l'immeuble s'apprécie souverainement par le Tribunal. En l'espèce, la situation portait sur un immeuble dont l'activité de location meublée touristique était majoritaire (40 lots sur 60).

Conclusion :
Si les copropriétés disposaient déjà d'une base jurisprudentielle intéressante pour faire cesser des locations meublées touristiques incompatibles avec le règlement de copropriété, Cet arrêt récent de la Cour de cassation pourrait consolider les copropriétés soucieuses de faire valoir leurs droits en justice.
Mais attention, il s'agit d'un arrêt non publié au bulletin avec des circonstances exceptionnelles compte tenu du caractère quasi-hôtelier des faits reprochés au propriétaire des 40 lots.
La lecture des dispositions du règlement de copropriété et de la notion de destination de l'immeuble ne permettent pas de généraliser une interdiction qui devrait être apprécier **souverainement et au cas par cas** par chaque tribunal saisi.
L'évolution de la jurisprudence sur d'autres affaires similaires et notamment de la Cour d'appel devrait apporter un éclairage intéressant.
Notre cabinet ne manquera pas d'assurer cette veille juridique et se tient à votre disposition pour examiner la compatibilité de votre règlement de copropriété avec une activité de location meublée touristique de type Airbnb.

****

Titre 6 : Investir dans les locations meublées touristiques

Louer sur Airbnb : les points à connaître avant d'investir

Publié dans la revue trimestrielle Profession CGP édition juillet 2019

Rentable, l'activité de louer en meublé touristique via des plates-formes, telles que Airbnb, reste soumise à une réglementation stricte, en particuliers dans les grandes villes et dont les contours sont suspendus à des décisions de la Cour de Justice européenne. Voici comment investir en toute connaissance de cause.

Les locations meublées touristiques (également dénommée locations meublées saisonnières) en France représentent un marché annuel de plusieurs dizaines de millions d'euros chaque année pour la seule plate-forme Airbnb.

Cette activité est particulièrement attrayante pour les propriétaires pour plusieurs raisons :

- Le gain escompté est généralement au moins deux fois supérieur aux revenus procurés par une location meublée classique ;
- Les risques d'impayés sont presque nuls, l'argent étant versé via la plate-forme de façon concomitante à l'arrivée des touristes ;
- Et les risques de contentieux liés à la détérioration du logement ou l'expulsion du locataire sont inexistants ou presque.

Attirés par ces arguments, de nombreux propriétaires souhaitant également échapper au plafonnement des loyers imposé par la ville ont massivement investi à Paris depuis 2015.

Or, ces investissements ont fréquemment été réalisés en violation de la réglementation d'urbanisme qui interdit le changement d'usage de locaux d'habitation en résidence secondaire et limite cette activité à cent vingt jours par an en résidence principale.

Si pendant un temps la ville de Paris a pu faire preuve de tolérance, on assiste depuis quelques années à un durcissement des obligations incombant aux propriétaires (obligation d'immatriculation, transmission des revenus au fisc, etc.) outre une augmentation significative des amendes en cas d'infraction.

Afin de s'assurer du respect de cette réglementation, trente agents assermentés de la ville de Paris dressent chaque jour des constats d'infraction et poursuivent

systématiquement les propriétaires devant le tribunal en vue de réclamer une amende civile pouvant attendre 50 000 euros par logement en infraction.

Pour la seule année 2018, la ville de Paris a perçu près de 2 millions d'euros d'amende suite aux jugements rendus par le tribunal de grande instance et la Cour d'appel de Paris.

Investir à Paris en 2019 au mépris de la réglementation expose donc le propriétaire à un risque élevé de faire l'objet d'une opération de contrôle de la ville ou des poursuites judiciaires devant le tribunal. Par ailleurs, outre la réglementation d'urbanisme précitée, il est désormais incontournable d'apprécier avant toute acquisition, la conformité de l'activité de meublé touristique avec les dispositions du règlement de copropriété.

Dans ce contexte, tout projet d'acquisition doit être apprécié au regard des quatre points suivants.

La réglementation contraignante propre aux grandes villes

Avant d'investir, tout propriétaire doit s'assurer de la réglementation applicable dans la commune. Si les locations meublées classiques ne sont soumises à aucune démarche administrative, il en va différemment des locations meublées de tourisme, qui sont des locations de courte durée pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

A Paris et dans l'ensemble des trois départements de la petite couronne parisienne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), ainsi que dans les villes de plus de 200 000 habitants, une réglementation spécifique s'applique à la location saisonnière en imposant la transformation des « locaux à usage d'habitation » en locaux à un « autre usage » (commercial, hôtelier…) dès lors qu'il ne s'agit pas de la résidence principale du propriétaire.

A l'inverse de la résidence principale qui nécessite d'y résider au moins huit mois par an, une résidence secondaire est occupée moins de quatre mois par an.

Ce bien transformé en location touristique n'est alors plus considéré comme un logement, mais comme un local commercial. Paris exige alors un changement d'usage soumis à une autorisation préalable de la mairie pour louer à des touristes (article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation).

En ce sens, l'article L. 631-7 alinéa 6 du CCH soumet à autorisation préalable le changement d'usage des logements destinés à la location saisonnière, laquelle peut être subordonnée à compensation.

Cette règle, qui peut varier selon les arrondissements, impose d'acheter une surface équivalente d'un local commercial particulièrement coûteuse qui doit être transformé en local d'habitation, pour compenser la perte de surfaces d'habitation du local transformé.

Attention, cette compensation coûteuse est totalement inutile si la copropriété refuse de changer un local d'habitation en local commercial. Or un tel vote suppose généralement un vote en assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Il importe de préciser que dans certains arrondissements de Paris, si le bien est déclaré en résidence principale, les plates-formes de type Airbnb bloquent automatiquement les réservations après cent-vingt jours.

Sur ce point, il convient de rappeler qu'à Paris, depuis le 1er décembre 2017, tout loueur de meublé touristique doit obligatoirement se déclarer au risque de supporter une importante amende allant de 5 000 à 10 000 euros.

Une fois la déclaration faite, il obtient son numéro d'enregistrement électronique, puis un numéro d'immatriculation, lequel doit figurer sur l'annonce en ligne. Avec ce numéro, la plate-forme de location doit bloquer l'offre de logement au-delà de la durée autorisée de cent vingt jours par an pour une résidence principale.

Cette obligation a été étendue à d'autres grandes villes, comme Bordeaux et Lyon. Enfin, depuis le 1er janvier 2019, les plates-formes de type Airbnb ou Booking ont l'obligation de transmettre les revenus tirés de cette activité à l'administration fiscale.

En conclusion, sauf à disposer d'un local commercial, ou encore d'exercer une activité de chambre d'hôte dans sa résidence principale, il est impossible pour un propriétaire de louer légalement son appartement plus de cent vingt jours par an et donc d'en tirer un bénéfice notable.

Une réglementation suspendue à l'attente d'une clarification du droit européen

La réglementation des locaux meublés touristiques connaît actuellement une période transitoire. En effet, l'ensemble du dispositif contraignant réglementé autour de l'article L.631-7 du Code de la construction fait l'objet d'une question préjudicielle devant la Cour de justice de l'Union européenne. En clair et de façon synthétique, la Cour va devoir indiquer si ce texte est conforme au droit européen.

Dans cette attente, si la ville de Paris continue de contrôler et d'assigner les contrevenants devant le tribunal de grande instance de Paris, toutes les affaires sont « gelées » et suspendues à l'arrêt de la Cour de justice attendu pour décembre 2019.

Une fois rendu, l'arrêt emportera deux conséquences notables :

- Soit la Cour de justice invalide l'article L.631-7 du Code de la construction et expose la ville à ce que toutes les assignations soient annulées devant le tribunal. Plus loin encore, on pourrait assister dans l'attente d'une réaction (attendue) du législateur à cet arrêt de la Cour, à une période d'insécurité juridique où l'activité de locations meublées touristiques serait tout simplement autorisée, faute de fondement légal ;
- Soit la Cour valide l'article, et les tribunaux pourront juger toutes les affaires et la ville poursuivre ses contrôles. On se retrouverait alors dans la situation initiale avant que la Cour de justice ne soit saisie.

En conclusion, pour un investisseur, il serait prudent d'attendre cette décision à venir de la Cour de justice de l'Union européenne qui devrait être riche en enseignements sur l'avenir de cette activité en France.

L'émergence d'un marché locatif attrayant dans des villes de taille plus modeste

On constate qu'investir dans des villes comme Paris, Lyon, Nice ou Bordeaux constitue un investissement plus risqué qu'autrefois. La réglementation d'urbanisme s'est considérablement durcie, et ces villes disposent de moyens humains et financiers pour s'assurer devant les tribunaux du respect de sa réglementation. Dans ce contexte, on voit émerger de nouveaux investissements dans des villes (encore) plus petites, non soumises à la réglementation contraignante.

Pour une illustration, dans des villes comme Tours ou encore autour de Disneyland Paris, on assiste à un développement croissant d'investisseurs soucieux de pratiquer la location meublée touristique.

Dans ces villes, l'offre hôtelière peut apparaître insuffisante ou inadaptée pour accueillir les touristes et le coût de l'immobilier est bien moins élevé qu'à Paris. De même, de nombreuses petites cités balnéaires connaissent un attrait croissant. Dans ces villes de plus petite taille, la demande est forte et, sauf réglementation locale spécifique, il n'existe pas de limitation de durée pour louer son bien en résidence principale ou secondaire sur une plate-forme de type Airbnb.

Attention toutefois, à l'instar des grandes villes soumises à la réglementation contraignante, les biens situés en copropriété doivent respecter les dispositions du règlement de copropriété qui peuvent limiter, voire interdire cette activité de locations meublées touristiques.

La nécessité de vérifier les dispositions du règlement de copropriété

L'essor de ces locations meublées touristiques depuis quatre ou cinq ans a entraîné une modification notable des conditions de jouissance de certaines copropriétés et un essor des troubles inhérents liés aux passages des touristes, à commencer par des nuisances sonores. Dans ce contexte, les tribunaux ont pu se pencher sur la régularité de ces locations au regard du règlement de copropriété. On a alors assisté à une évolution notable de la jurisprudence.

Celle la plus récente de la Cour de cassation considère désormais que l'activité de location meublée touristique constitue une activité commerciale.

Dès lors, en présence d'une clause d'habitation dite bourgeoise dans le règlement de copropriété supposant que les lots sont affectés exclusivement à l'habitation, et sous réserve que cette activité soit pratiquée dans une résidence secondaire, la copropriété est fondée à solliciter en justice l'arrêt de cette activité sous astreinte financière.

Récemment, un client a acquis un appartement dans une copropriété qui avait récemment modifié son règlement de copropriété et interdit l'activité de location meublée touristique dans une ville qui n'interdisait pas cette pratique. Oubliant de vérifier cette clause, il s'est retrouvé en infraction auprès de sa copropriété.

Par conséquent, il est essentiel, avant toute acquisition, de faire relire le règlement de copropriété et les procès-verbaux d'assemblée générale par un conseil juridique disposant d'une expertise dans ce domaine.

***

Louer sur Airbnb : Le choix du local commercial ?

Publié dans la revue trimestrielle Profession CGP édition janvier 2020

Aujourd'hui, de nombreuses villes de France sont au cœur du marché des locations meublées touristiques de type Airbnb. De plus en plus de propriétaires fonciers ou investisseurs locatifs choisissent l'exploitation des locaux à travers la location meublée touristique plutôt qu'à travers la location classique.

A l'heure du plafonnement des loyers à Paris depuis le 1er juillet 2019, la location classique perd de son intérêt lorsque l'on réalise que l'exploitation des appartements par la location de type Airbnb rapporte deux à trois fois plus qu'une location traditionnelle par le biais de baux de moyenne ou longue durée.

Les caractéristiques principales de l'activité de location meublée sont les suivantes : des locations de courte durée, parfois seulement une ou deux nuits, ainsi qu'un montant du loyer à la nuitée, assorti dans certains cas de prestations de ménage et petit déjeuner.

Face à la multiplication de ces activités, la ville de Paris et d'autres grands villes françaises (Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nice, etc.) ainsi que certaines stations balnéaires ont mis en place un véritable arsenal réglementaire afin de réguler la pratique.

En effet, il convenait, face au développement des activités de location de courte durée, d'assurer le maintien d'un certain équilibre sur le marché immobilier. Dans plusieurs des villes concernées, l'essor d'Airbnb a été tellement important que le marché immobilier classique, notamment étudiant, s'est retrouvé saturé.

Airbnb, une pratique encadrée par les politiques d'urbanisme de la ville

A Paris, la réglementation établie par la mairie est relativement simple à comprendre. La réglementation parisienne impose certaines restrictions à l'activité de location meublée touristique dans les locaux d'habitation. Ces restrictions, que l'on retrouve notamment à l'article 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, varient en fonction du type de résidence : principale ou secondaire.

Selon l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la résidence principale est définie comme le logement occupé au moins 8 mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure), soit par le propriétaire (ou son conjoint), soit par le preneur (le locataire) où la personne avec laquelle il vit, soit par une personne à charge.

Pour la résidence principale, on considère donc que celle-ci est définie comme le logement dans lequel le propriétaire réside au moins huit mois dans l'année. Dans

ces conditions, il est possible pour le propriétaire de mettre son logement en location meublée de courte durée dans la limite de 120 jours par an.
Au-delà de cette durée, le propriétaire doit procéder au changement d'usage du local. En effet, si la location meublée touristique couvre plus de 4 mois par an (120 jours), cela signifie que le propriétaire n'y passe pas 8 mois (ou plus) par an et n'y établit donc pas sa résidence principale.
Vous l'aurez compris, tout logement qui est occupé par le propriétaire moins de huit mois par an constitue alors sa résidence secondaire. Dans cette hypothèse, le propriétaire de l'appartement devra solliciter auprès des services d'urbanisme une autorisation de changement d'usage.
La nécessité d'une telle autorisation est justifiée par le caractère commercial de l'activité de location meublée touristique. Ainsi, le logement qui est loué sur des plateformes de type Airbnb plus de 120 jours par an devient le siège d'une activité commerciale, et suppose donc que le local soit à usage commercial.
L'autorisation doit être assortie d'une « compensation ».
La compensation consiste à transformer un local n'ayant pas un usage d'habitation en local à usage d'habitation afin de compenser le changement d'usage du premier local et de maintenir une offre de logements pour la commune. Le demandeur la propose sur son propre patrimoine ou sur le patrimoine d'un tiers qui lui cède cette possibilité à titre onéreux ou gratuit.
Cela suppose généralement d'acheter une surface équivalente d'un local commercial ou d'acquérir de la commercialité, ce qui s'avère très coûteux dans la plupart des cas.
Par ailleurs, le loueur doit nécessairement procéder à la déclaration de son meublé de tourisme auprès de la mairie. Cette démarche est purement déclarative et permet au propriétaire d'obtenir un numéro d'enregistrement, qui devra figurer dans chacune des annonces concernant un même bien. Si plusieurs locaux sont utilisés dans le cadre de la location meublée touristique, alors il convient de faire une déclaration par local pour avoir des numéros distincts.

Des réglementations ayant un objectif similaire ont vu le jour dans différentes communes et régions de France. A cet égard, on peut notamment citer Lyon, Bordeaux, Nice, ou certaines stations balnéaires.

Le local commercial, une faille particulièrement rentable pour les investisseurs

Face à l'arsenal règlementaire de certaines villes, un nombre grandissant de propriétaires investit dans des locaux commerciaux pour les transformer en location meublée touristique.

En effet, il n'existe aucune limite de durée pour exercer une activité de location saisonnière dans un local commercial.
Ainsi, tout propriétaire d'un tel local peut le transformer et le mettre en location meublée touristique sur toute l'année, ce qui rend un tel investissement particulièrement rentable.
Cependant, l'investissement dans les locaux commerciaux à transformer en location meublée touristique n'est pas sans risque et les propriétaires restent soumis à certaines obligations sur le plan de l'urbanisme. Par exemple, le propriétaire d'un local commercial doit solliciter le changement de destination du local (et non son changement d'usage comme pour les locaux d'habitation).
Le changement de destination (R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme) suppose un changement de destination. Les destinations sont au nombre de cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
L'article suivant du même Code précise les différents types de sous-destinations incluses dans chacune des destinations. Pour la destination de commerce, on retiendra les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations. L'activité de location meublée touristique correspond à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » au sein de la même destination « commerce ».
Il convient par ailleurs de consulter le plan local d'urbanisme, afin de vérifier que la parcelle cadastrale concernée n'est pas une zone soumise à la protection de l'artisanat, ce qui supposerait que le changement de destination du commerce soit interdit.
Ainsi, il revient au propriétaire la responsabilité de procéder, auprès de la mairie compétente, à une déclaration préalable pour le changement de destination du local vers la destination « hébergement hôtelier et touristique ».
Enfin, et pour les besoins de cette démarche, le propriétaire devra justifier à la mairie d'un respect de certaines informations comme par exemple le respect d'une distance minimum entre la fenêtre du local et le mur en face. Attention, on assiste à une plus grande sévérité de la mairie de Paris pour s'assurer de la régularité des dossiers.
En dehors des considérations d'urbanisme, qui restent généralement surmontables, les propriétaires doivent s'assurer que l'installation de l'activité de location meublée touristique ne sera pas incompatible avec les stipulations du règlement de copropriété.

La copropriété et les risques de restriction de l'activité

Tout d'abord, on rappelle que le locataire d'un bien immobilier (habitation ou commerce) doit nécessairement obtenir l'accord de son propriétaire s'il souhaite mettre le bien concerné en sous-location, par exemple sur des plateformes de type Airbnb.

En copropriété, les possibilités offertes au propriétaire d'un bien immobilier dépendra majoritairement de l'usage du lot comme il l'est décrit dans le règlement de copropriété et de la présence – et le cas échéant, de la rédaction – d'une clause d'habitation bourgeoise.

L'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « *Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation* ».

Ainsi, le propriétaire d'un local peut jouir de celui-ci librement tant qu'il ne contrevient ni à la tranquillité de ses copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Ce principe est généralement rappelé au règlement de copropriété, mais est toujours assorti de limites, notamment sur l'occupation des locaux.

A cet égard, certains règlements de copropriété peuvent prévoir l'interdiction de certains types de locations ou soumettre ces dernières à autorisation des copropriétaires. Certaines clauses du règlement peuvent affecter une certaine occupation à une certaine catégorie de lot. Généralement, une telle clause est rédigée ainsi : « les appartements ne pourront accueillir que l'habitation bourgeoise … ». En ce sens, les règlements de copropriété prévoient généralement ce que l'on peut appeler une clause d'habitation bourgeoise simple ou exclusive.

En droit, la clause d'habitation bourgeoise désigne une clause d'un règlement de copropriété permettant au locataire d'utiliser les locaux privatifs pour l'habitation personnelle mais aussi pour l'exercice d'activités professionnelles libérales, à la différence de la clause d'habitation bourgeoise exclusive qui elle interdit purement et simplement toute activité professionnelle ou commerciale.

Dans les deux cas, l'activité commerciale est exclue, ce qui constitue nécessairement une restriction à la liberté d'usage et de jouissance des propriétaires sur leur partie privative. Il est donc généralement plus compliqué d'exercer une activité de location meublée touristique lorsque vous êtes propriétaires d'un local à usage d'habitation, puisque ce type de lot sera généralement affecté soit exclusivement à l'habitation bourgeoise, soit également ouvert aux professions libérales.

En présence d'une telle clause, il est nécessaire de la faire analyser par un professionnel pour en déterminer le champ d'application.

A l'inverse, un local commercial peut, en principe, accueillir tout type d'activité commerciale, ce qui inclue l'activité de location meublée touristique.

Toutefois, il convient de vérifier si la location meublée est interdite ou autorisée par le règlement. Il convient également de vérifier s'il est fait mention d'une interdiction concernant l'organisation de « chambres garnies » ou le « commerce de meublés ».
En tout état de cause, toute restriction à la jouissance des parties privatives, pour être légale, doit être justifiée par le respect de la destination de l'immeuble, conformément à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Il conviendra donc de déterminer la destination de l'immeuble.
En définitive, si vous envisagez d'investir dans un local commercial pour l'exploiter en location meublée touristique, l'assistance d'un avocat expérimenté dans la matière s'avérera nécessaire pour établir un audit détaillé du règlement de copropriété et vous conseiller sur les démarches à réaliser.

La règlementation d'urbanisme et la jurisprudence se durcissent….
Sur le plan de la copropriété, une décision isolée du Tribunal de Grande Instance de Créteil en 2017 semblait remettre en cause la liberté offerte aux propriétaires de locaux commerciaux dans des problématiques de copropriété.
A cette occasion, le Tribunal retenait notamment qu'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pourrait être exigée pour la transformation de la destination d'un local commercial, et ce même en présence d'une destination commerciale habitation et commerces au sein de l'immeuble.
Cette position restrictive, semble être reproduite aujourd'hui dans une jurisprudence très récente de la Cour d'appel de Paris (*Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 9 octobre 2019, n° 17/00737*).
En effet, la Cour considère en l'espèce qu'une activité de location meublée touristique peut être incompatible avec le règlement de copropriété, alors même qu'il s'agit d'une activité commerciale et que le règlement consacre une destination mixte de l'immeuble. Cet arrêt particulièrement sévère ne présage pas pour autant de la fin de l'activité de type Airbnb touristiques dans les locaux commerciaux, puisque d'autres décisions maintiennent la vision plus libérale qui est constante depuis plusieurs années (voir par exemple, pour un cas récent : *Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 25 septembre 2019, n° 15/17755*).
Sur le plan de l'urbanisme, le décret n°2019-1104 du 30 octobre 2019 est censé faciliter les contrôles de la Ville de Paris pour détecter les logements loués sur Airbnb sans autorisation et développer les poursuites judiciaires des propriétaires en infraction.
A partir du 1er décembre 2019, la Ville de Paris pourra, sur simple demande aux plateformes de type Airbnb, obtenir un certain nombre d'informations, telles que l'adresse du local, le numéro de déclaration obligatoire d'enregistrement à la Ville

(indiquant notamment si le logement est une résidence principale ou secondaire) ou le nombre de jours au cours desquels ce meublé a fait l'objet d'une location.
Cela facilitera largement la preuve par la Ville de Paris de votre enrichissement illicite et celle-ci pourra plus aisément solliciter en conséquence votre condamnation à régler une somme de 50.000 euros.
On peut aujourd'hui se demander si certaines communes, et notamment la Ville de Paris, peuvent envisager l'interdiction pure et simple des commerces de location meublée touristique en centre-ville, pour stopper l'essor incontrôlable de telles pratiques…

***

Réglementation des locations meublées touristiques

Recueil d'analyses juridiques - Février 2018 / Juin 2020

Le marché des locations meublées touristiques de type Airbnb a bouleversé l'économie et s'inscrit au cœur de l'actualité.

Particulièrement complexe et mouvante, cette réglementation connait un contentieux important suite aux poursuites de la Ville de Paris à l'encontre des propriétaires de locaux meublés touristiques.

Le Cabinet DEMEUZOY rédige régulièrement des articles sur cette matière, compilés dans le présent recueil.

On y trouvera des éléments de réflexion qui se posent dans la pratique, à savoir :

- La réglementation de location meublée touristique dans les principales villes de France ;
- Les opérations de contrôle initiées par la Ville de Paris ;
- La défense des propriétaires assignés par la Ville de Paris ;
- L'examen de la jurisprudence nationale et de la Cour de Justice de l'Union européenne ;
- La réglementions des locaux meublés touristiques et le droit de la copropriété ;
- La transformation des locaux commerciaux en locations meublées touristiques..

Xavier DEMEUZOY, avocat au Barreau de Paris, a fondé en 2017 le premier cabinet dédié à la réglementation de la location meublée touristique de type AIRBNB.
Le cabinet conseille et assiste dans toute la France copropriétés et propriétaires soucieux de faire valoir leurs droits.

Récompensé d'un trophée d'argent en droit immobilier par le Palmarès du droit 2020, Xavier DEMEUZOY intervient régulièrement dans la presse pour commenter l'actualité de cette matière.

Cabinet DEMEUZOY AVOCATS
9 rue le Tasse, 75116 PARIS
xd@demeuzoy-avocat.com / www.demeuzoy-avocat.com
01.55.74.70.70 / 06.22.61.88.90

DEMEUZOY AVOCATS