



JURIDIQUE Analyse



SÉVERINE BUFFET,
avocate cabinet Adamas

Objectif

Le contrôle de la location des meublés de tourisme a pour finalité de lutter contre la pénurie de logements.

Champ d'application

Le dispositif d'enregistrement des meublés de tourisme concerne aussi bien les habitations principales que les résidences secondaires dans les communes concernées.

Effectivité

L'application du régime d'enregistrement impose des obligations aux services d'intermédiation de location meublée de courte durée, parmi lesquels les plateformes numériques.

Location de courte durée La procédure d'enregistrement des meublés de tourisme

En application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme (1), tout bailleur de meublé de tourisme doit, avant toute location, faire une déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé (2). Sont concernés les villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (C. tourisme, art. D. 324-1).

Il n'en va différemment que lorsque le local à usage d'habitation constitue l'habitation principale du loueur; la résidence principale étant entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an (3) par le loueur. Ainsi cette déclaration préalable n'est pas obli-

gatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur.

En outre, dans les communes où s'applique de plein droit (code de la construction et de l'habitation, CCH, art. L.631-7) ou de manière volontaire (CCH, art. L.631-9), le régime du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, la location de meublé de tourisme nécessite une autorisation préalable du maire, selon les conditions fixées par délibération du conseil municipal ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) : obligation de compensation éventuelle, sous la forme de la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage).

En effet, 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 usage autre que l'habitation (4). La loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, dite loi «Lemaire», est venue renforcer l'obligation déclarative prévue par l'article L.324-1-1 du code de tourisme, en instituant une procédure d'enregistrement. Plus précisément, selon ces nouvelles dispositions, les communes soumises au régime du changement d'usage des locaux résidentiels peuvent, par délibération de leur conseil municipal, remplacer l'obligation de déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme par une procédure d'enregistrement de toute location d'un local meublé, même lorsque le local constitue la résidence principale du loueur.

CHAMP D'APPLICATION

L'article L.324-1-1 du code de tourisme prévoit une articulation des dispositions du code du tourisme relatives aux meublés de tourisme et des dispositions du CCH relatives aux changements d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Ainsi, l'institution de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme est conditionnée par l'application du régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation. Ce régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation mis en place pour lutter contre la pénurie de logements s'applique de plein droit aux villes de plus de 20000 habitants, aux communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (CCH, art. L.631-7). En outre, ce régime peut être rendu applicable aux autres communes, par décision préfectorale, sur proposition du maire, ainsi qu'aux communes situées en zone dite tendue (5), par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI en matière de PLU, ou à défaut le conseil municipal (CCH, art. L.631-9).

MISE EN PLACE DE LA PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT

Deux hypothèses doivent être distinguées pour la mise en place de la procédure d'enregistrement par les communes.

Dès lors que le régime d'autorisation de changements d'usage des locaux d'habitation s'applique de plein droit sur le terri-



À NOTER
L'institution de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme est conditionnée par l'application du régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation d'enregistrement.



JURIDIQUE

toire de la commune, il suffit au conseil municipal de cette dernière de prendre une délibération décidant de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement la location de meublés de tourisme.

En revanche, quand le régime d'autorisation de changements d'usage des locaux d'habitation n'est pas applicable de plein droit sur le territoire de la commune, il convient au préalable d'instituer ce régime, avant de pouvoir décider la mise en place de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme.

Toutefois, l'institution du régime d'autorisation de changement d'usage peut, en application de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, relever de la compétence de l'Etat ou de l'EPCI compétent en matière de PLU.

INFORMATIONS EXIGÉES POUR L'ENREGISTREMENT

L'enregistrement s'effectue par un télé-service mis en place par la collectivité.

Le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 définit la nature et la liste des informations que doit fournir, en ce cas, le loueur pour accomplir l'enregistrement. Sont notamment requis le statut du local (résidence principale du loueur ou non), de même que les éléments permettant d'identifier précisément celui-ci : adresse, escalier, étage et numéro d'appartement.

Le décret prévoit aussi la possibilité de demander au déclarant d'indiquer, en lieu et place de ces informations, le numéro d'identification du logement tel qu'il ressort de l'avis de taxe d'habitation.

L'enregistrement du meublé donnera lieu à la délivrance d'un numéro (6). Ce numéro est constitué de treize caractères répartis en trois groupes séparés ainsi composés :

- le code officiel géographique de la commune de localisation à cinq chiffres ;
- un identifiant unique à six chiffres, déterminé par la commune ;
- une clé de contrôle à deux caractères alphanumériques, déterminée par la commune.

La mention de ce numéro à treize chiffres est obligatoire dans toute offre de location de meublé de tourisme (C. tourisme, art. L. 324-2). Ainsi, la méconnaissance, par un loueur, de l'obligation d'enregistrer

RÉFÉRENCES

- Code du tourisme (C. tourisme), art. L. 324-1-1, L. 324-2, L. 324-2-1, R. 324-1-2, D. 324-1.
- Code de la construction et de l'habitation (CCH), art. L.631-7, L.631-9, L.651-2.
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- Loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, dite loi « Lemaire ».
- Décret n°2017-678 du 28 avril 2017.

auprès de la mairie le local qu'il entend louer vise à faire obstacle à sa mise en location ultérieure, notamment par les plateformes numériques, dans la mesure où, les services d'intermédiation de location meublée de courte durée doivent publier dans l'annonce relative au local, son numéro de déclaration.

OBLIGATIONS DES INTERMÉDIAIRES ENTRE LES LOUEURS DE MEUBLÉS DE TOURISME ET LA CLIENTÈLE

Lorsque la location du local meublé fait l'objet de la procédure d'enregistrement, l'article L. 324-2-1 du code du tourisme impose des obligations à la charge des intermédiaires mettant en relation les loueurs de meublés de tourisme et la clientèle, notamment les plateformes numériques.

Ainsi, il appartient aux services d'intermédiation de location meublée de courte durée d'informer les loueurs de leurs obligations de déclaration ou d'autorisations préalables.

Par ailleurs, la qualification de résidence principale exige une occupation effective du logement d'au moins huit mois par an et, dans ces conditions, la location du meublé, lorsque le local loué constitue la résidence principale du loueur est limitée à 120 jours par an. Il est prévu un décompte par les services d'intermédiation de location meublée du nombre de nuits occupées dans chaque logement loué. Ce décompte pourra être communiqué aux communes à leur demande pour leur permettre de vérifier si le seuil de 120 jours est respecté et à défaut, d'engager la procédure de sanction à l'encontre des propriétaires n'ayant pas respecté la procédure de changement

d'usage (cf. ci-après, les sanctions encourues). Il sera également souligné que, dans l'hypothèse où la location dépasserait les 120 jours annuels autorisés, le logement ne pourrait plus faire l'objet d'une offre de location par le service d'intermédiation concerné jusqu'à la fin de l'année en cours.

SANCTIONS ENCOURUES

Aux termes de l'article R. 324-1-2 du code du tourisme, la personne qui offre à la location un meublé de tourisme sans respecter l'obligation de déclaration s'expose aux peines prévues pour les contraventions de la troisième classe.

En outre, l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que toute personne qui ne respecte pas l'obligation d'autorisation préalable de changement des locaux destinés à l'habitation peut être condamnée à une amende civile dont le montant peut atteindre 50000 euros par local irrégulièrement transformé.

Cette amende peut être prononcée par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, notamment sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé, étant relevé que le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local.

Il sera précisé que sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé, le président du tribunal peut également ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe, et ce, le cas échéant, sous astreinte. ●

(1) Institué par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques.

(2) Cette déclaration s'effectue via le formulaire Cerfa 14004*02.

(3) Article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

(4) Dernier alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, issu de l'article 16 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur » ; CA de Paris, 24 mai 2011, n° 10/23802.

(5) Communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts.

(6) La composition du numéro est prévue par le dernier alinéa de l'article D. 324-1-1-II du code du tourisme.