

LA LOCATION MEUBLÉE SAISONNIÈRE COLLABORATIVE EN FRANCE, DE LA LIBERTÉ AUX CONTRAINTES

Mélanie Painchaux

Volume 119, Number 3, 2017

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1058330ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1058330ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Painchaux, M. (2017). LA LOCATION MEUBLÉE SAISONNIÈRE COLLABORATIVE EN FRANCE, DE LA LIBERTÉ AUX CONTRAINTES. *Revue du notariat*, 119(3), 405–423. <https://doi.org/10.7202/1058330ar>

LA LOCATION MEUBLÉE SAISONNIÈRE COLLABORATIVE EN FRANCE, DE LA LIBERTÉ AUX CONTRAINTES

Mélanie PAINCHAUX*

1. Le droit collaboratif de la location meublée saisonnière, un droit de réaction	409
1.1 Les mesures imposées au loueur en meublé saisonnier	410
1.1.1 L'autorisation préalable de changement d'usage.	410
1.1.2 Le changement de destination.	414
1.1.3 La déclaration préalable du meublé	415
1.2. Les mesures imposées aux sites Internet	417
1.3 Les nuisances des locations saisonnières sanctionnées par les tribunaux	419
2. Le droit collaboratif de la location meublée saisonnière, un dispositif à améliorer	421

* Maître de conférences habilitée à diriger des recherches au Conservatoire national des arts et métiers (CNAM) Paris, membre du laboratoire Géomatique et Foncier (EA 4630). Les observations de droit québécois m'ont été aimablement communiquées par le professeur François Brochu de l'Université Laval à Québec que je remercie vivement pour cet apport.

Le fait de proposer un hébergement à des personnes pour une courte durée existe depuis la nuit des temps. En effet, offrir le gîte sans aucune contrepartie aux voyageurs de passage est un usage traditionnel et courant. Cette pratique a perduré sous la forme du prêt à usage de résidences secondaires à la famille et aux amis et, plus récemment sous sa forme collaborative, avec le « prêt de canapé » (*couchsurfing*). Or, progressivement, cette offre d'hébergement meublé a muté. Ainsi dès le XX^e siècle, les contrats de location meublée saisonnière¹ à titre onéreux deviennent la norme. La rémunération des nuitées prend alors deux formes : soit une prestation en nature, un service rendu, en contrepartie de l'hébergement, soit le versement d'un loyer pour une location à la nuitée, à la semaine ou au mois.

Le caractère marchand de la prestation a aussi eu pour conséquence de distinguer fiscalement deux catégories de loueur saisonnier : d'une part, les non-professionnels louant l'hébergement à titre occasionnel et, d'autre part, les loueurs en meublé professionnels faisant de la location leur activité principale ou, à tout le moins, habituelle.

Pendant longtemps, et jusqu'à la démocratisation d'Internet et l'engouement pour l'économie collaborative, ces deux catégories de loueurs n'ont pas connu le même succès. Le secteur était principalement tenu par les loueurs en meublés professionnels en raison, notamment, des contraintes réglementaires du *Code du tourisme*² demandant des investissements lourds et décourageant ainsi les simples particuliers de louer³.

Puis les plateformes Internet de mise en location collaborative sont apparues⁴ offrant ainsi une mise en relation aisée entre les bail-

1. Cette expression résume en droit français l'opération de mise en location d'un appartement meublé pour une courte durée, généralement à la nuitée, à la semaine ou au mois sans pouvoir dépasser quatre mois à l'année.

2. Disponible en ligne : <www.legifrance.gouv.fr>, rubrique « les codes en vigueur ».

3. Par exemple, les chambres d'hôtes, obligatoirement proposées au domicile du bailleur, doivent avoir chacune leur cabinet d'aisance et une salle d'eau. Leur nombre est limité à cinq par hôte.

4. Airbnb, Abritel, etc.

leurs et les touristes. La facilité d'utilisation des sites associée à un cadre juridique simple⁵ a non seulement permis aux particuliers d'entrer sur le marché en y proposant leur résidence principale ou secondaire, mais a également été une aubaine pour les loueurs professionnels qui ont diversifié leur offre.

Il faut remarquer que le succès de cette formule numérique et collaborative de location a corrélativement perturbé le secteur de l'immobilier résidentiel et touristique. Les difficultés sont au nombre de quatre.

La première est un constat. La location saisonnière collaborative provoque un déplacement de la frontière entre le locatif destiné à l'habitation principale et la location touristique. Tant que les offres de location saisonnière se limitaient principalement aux résidences secondaires, aux gîtes et aux chambres d'hôtes, il n'y avait pas de confusion dans l'offre de logements entre ceux destinés à la résidence principale des locataires et ceux loués pour un séjour de loisirs. Or, la facilité d'utilisation des plateformes collaboratives alliée à la rentabilité des locations saisonnières⁶ ont conduit, d'une part, les investisseurs à préférer les mises en location saisonnière au détriment des baux à titre de résidence principale et, d'autre part, les particuliers à proposer, à la location de courte durée, leur domicile. Le résultat de cet engouement ne s'est pas fait attendre : dans les zones tendues où la demande de logement résidentiel est forte et où les loyers sont élevés, la multiplication des locations saisonnières a conduit à aggraver profondément la pénurie d'habitations disponibles⁷.

Le deuxième effet pervers de la multiplication des locations saisonnières tient dans la perturbation de l'offre d'hébergements touristiques. En effet, à prestations égales, le prix à la nuitée des locations est généralement plus avantageux que l'équivalent en hébergement hôtelier. Cela s'explique juridiquement par le fait que

5. La location meublée saisonnière n'est régie que par les articles 1721 et s. du Code civil français et non par les règles contraignantes et d'ordre public de la location meublée à titre de résidence principale du Titre 1 *bis* (Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés résidence principale) de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (*Loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*).

6. La rentabilité d'une location saisonnière est toujours supérieure à celle d'une location classique.

7. À titre d'exemple, dans les quatre premiers arrondissements de Paris, soit les arrondissements les plus touristiques, on estime qu'au moins quatre logements sur dix sont affectés à de la location saisonnière.

les contraintes réglementaires sont beaucoup plus importantes pour le secteur hôtelier que pour les locations meublées même lorsqu'elles offrent des services associés⁸. Or, plus les locations se multiplient et moins les hôteliers vendent leurs nuitées, conduisant ainsi à une sorte de concurrence déloyale puisque le prix à la nuitée, les charges et, par conséquent, la marge brute ne peuvent être les mêmes.

La troisième difficulté est relative à la qualité de l'hébergement loué. Non seulement les locations saisonnières ne sont pas soumises aux mêmes normes que les établissements hôteliers recevant du public, mais elles échappent également aux règles d'ordre public des locations meublées à titre de résidence principale. Ainsi, elles ne sont soumises ni aux critères de décence, ni aux diagnostics techniques préalables à toute location⁹, ni à la protection contre les clauses abusives des contrats. Cela place nécessairement le consommateur dans une situation peu sécurisante même si on peut objecter qu'un logement peu décent et aux normes de sécurité chancelantes n'a quasiment aucune chance de se maintenir longtemps sur les plateformes numériques de location.

Enfin, les locations saisonnières récurrentes provoquent des nuisances difficilement supportables pour le voisinage¹⁰.

Les pouvoirs publics ont donc adopté une série de mesures disparates qui tente d'encadrer la location meublée saisonnière collaborative (1.). Il reste encore à savoir si cette législation de réaction est, à elle seule, pertinente et suffisante (2.).

1. Le droit collaboratif de la location meublée saisonnière, un droit de réaction

L'encadrement législatif et réglementaire en droit positif français tente, par une série de mesures éclectiques, d'adapter le droit

8. Les établissements hôteliers sont soumis à la législation des ERP (Établissements Recevant du Public) qui impose d'utiliser des matériaux spécifiques, de construire ou d'aménager des espaces adaptés à la circulation d'un nombre important de personnes. Ils doivent également respecter des normes de santé et de salubrité particulières.

9. Métrage, plomb, termite, gaz, amiante, radon, etc. ; B. VIAL-PEDROLETTI, « Synthèse Baux d'habitation. Loi du 6 juillet 1989 », *Juris-Classeur Bail à loyer*, 2017, §.65 et s.

10. Va-et-vient très fréquent, nuisances sonores par des personnes qui ne se soucient que peu du voisinage puisque n'étant pas des occupants habituels des lieux...

aux faits. En ce sens, il s'agit d'un droit de combat qui impose une règle pour contrer une pratique déjà instaurée. Les différentes mesures prises sont dirigées pour encadrer soit l'activité de l'hôte (1.1), soit une pratique des sites hébergeurs (1.2). Par ailleurs, la jurisprudence, longtemps restée indifférente aux nuisances causées par les locations saisonnières, commence à prendre la mesure de ces difficultés (1.3).

1.1 Les mesures imposées au loueur en meublé saisonnier

Trois séries de mesures s'imposent au loueur en meublé saisonnier : l'autorisation préalable de changement d'usage (1.1.1), le changement de destination (1.1.2) et la déclaration préalable du meublé de tourisme (1.1.3). Elles visent chacune à lutter, dans les zones tendues¹¹, contre une affectation exclusive des logements à de la location meublée de courte durée principalement par des loueurs en meublé professionnels. Est considéré comme un loueur en meublé professionnel, le bailleur qui loue soit un immeuble qu'il n'occupe pas, soit sa résidence principale plus de 120 jours par an et qui dégage plus de 23 000 € de revenus de la location¹². Il faut donc comprendre qu'en droit français, le particulier qui propose sa résidence principale en location saisonnière moins de 120 jours par an n'est pas principalement visé par le dispositif.

1.1.1 L'autorisation préalable de changement d'usage

L'autorisation préalable de changement d'usage est une procédure administrative qui permet au bailleur d'obtenir l'autorisation de louer, à un usage autre que d'habitation principale, un logement qui lui appartient sans être pour autant sa résidence principale. L'autorisation est délivrée par la commune¹³ du lieu de situation de l'immeuble.

11. Une zone tendue est une « zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social [...] » : art.17, I de la Loi n° 89-462, 6 juillet 1989, préc. note 5.

12. Ce revenu doit constituer la recette principale du foyer fiscal.

13. Synonyme de ville.

Trois modalités différentes sont prévues selon la situation géographique du bien à louer.

L'article L.631-7 du *Code de la construction et de l'habitation*¹⁴ (CCH) impose d'obtenir cette autorisation préalable pour tous les immeubles situés dans les communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements limitrophes à Paris.

L'article L.631-9 du même Code¹⁵ permet aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de rendre obligatoire l'autorisation préalable de changement d'usage si ces structures font partie d'une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. Cela conduit à appliquer cette

14. Art. L.631-7 CCH : « La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

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. »

15. Art. L.631-9 CCH : « Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal.

Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune. »

procédure à de petites communes situées dans une zone très fréquentée par les touristes, mais aussi par les personnes en recherche d'un domicile¹⁶. D'origine plus volontariste que la précédente, l'autorisation administrative ne peut être instaurée que sur vote du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante de l'EPCI. Il est possible de n'imposer l'autorisation préalable que pour une partie seulement du territoire administré¹⁷.

Enfin, l'article L.631-7-1, A du Code précité¹⁸ permet à toutes les autres communes d'exercer un droit d'option.

Elles peuvent choisir d'accorder pour une période déterminée à toute personne qui en ferait la demande une autorisation temporaire de changement d'usage. Le but de cette autorisation est donc à l'opposé de l'autorisation préalable de changement d'usage puisque l'autorisation temporaire instaure une permission de louer. Ce droit de louer est défini par la délibération l'instaurant. Ainsi, les communes ont la possibilité de contrôler les pratiques locatives en définissant, par exemple, un temps minimal ou maximal de location, les

16. Par ex., les villages perchés de la Côte d'Azur entre Cannes et Monaco.

17. Par ex., uniquement les centres-ville, les quartiers très touristiques de la commune.

18. Art. L.631-7-1, A. CCH : « Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'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, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent Code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. »

caractéristiques minimales du local, le nombre de logements à louer par bailleur, etc.

Si les communes n'optent pas pour cette autorisation temporaire, elles peuvent alors voter la mise en place de l'autorisation préalable de changement d'usage.

Par ailleurs, le conseil municipal peut conditionner l'obtention de l'autorisation préalable au respect d'une règle de compensation¹⁹. Ce mécanisme oblige le bailleur à transformer²⁰ des locaux à destination autre que résidentielle²¹ en logement d'habitation parallèlement à la mise en location saisonnière d'un immeuble normalement affecté à un usage d'habitation.

Ce mécanisme est un moyen de lutte contre les locations touristiques pour les communes. En effet, dans cette hypothèse, l'investissement pour le bailleur saisonnier est particulièrement lourd puisque double. Il doit non seulement aménager l'appartement destiné à la location meublée saisonnière pour le rendre attractif mais également acquérir et transformer un local en un lieu d'habitation. Beaucoup de bailleurs renoncent alors en raison du coût global de l'opération.

19. Art. L.631-7-1 CCH : « L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue par l'article 2227 du Code civil.

Pour l'application de l'article L. 631-7, une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et détermine les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement. »

20. Cette transformation doit être identique : même surface, mêmes prestations et même secteur géographique.

21. Commerce, bureaux, entrepôt...

Les sanctions sont lourdes si ces règles ne sont pas respectées. Le contrevenant risque jusqu'à 50 000 € d'amende et une astreinte de 1 000 € par jour et par mètre carré jusqu'à la régularisation du dossier²².

La procédure de changement d'usage permet ainsi d'exercer un contrôle *a priori* sur les mises en location. Une autre procédure dite de « changement de destination », présentée dans la prochaine section, permet d'intervenir encore plus en amont, lors de travaux à réaliser en vue de la mise en location.

1.1.2 Le changement de destination

La procédure de changement de destination, issue du droit de l'urbanisme, peut être utilisée pour contrôler l'affectation finale des

22. Art. L.651-2 CCH : « 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.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires. » – Il est également possible de rechercher la responsabilité pénale du bailleur pour fausse déclaration ou dissimulation : art. L.651-3 CCH : « Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres I^{er} (chapitre II), II (chapitre I^{er}), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. »

terrains ou des constructions²³. Elle peut ainsi rendre impossible, dans certaines zones de la commune définies par le zonage du plan local d'urbanisme (PLU), toute construction, rénovation ou travaux d'immeubles à usage commercial ou hôtelier. Dans d'autres zones, le changement de destination est autorisé sous condition d'obtention ou de dépôt d'une autorisation individuelle d'urbanisme²⁴.

Or, les locations meublées saisonnières sont assimilées à des établissements hôteliers ou commerciaux dès lors qu'elles sont situées hors la résidence principale des bailleurs. Ce rattachement a pour conséquence d'empêcher leur création dès lors que l'immeuble dans lequel une location saisonnière de nature commerciale ou hôtelière est envisagée est compris dans une zone du PLU affectée uniquement à de l'habitation.

Une dernière formalité déclarative, présentée dans la prochaine section, est imposée au loueur en meublé.

1.1.3 La déclaration préalable du meublé

Longtemps réservée aux seuls meublés de tourisme classés, la déclaration préalable du meublé de tourisme doit désormais être réalisée par tout bailleur d'un local loué en meublé saisonnier. Cette procédure, imposée par l'article L.324-1-1 du *Code du tourisme*²⁵,

23. Art. R.151-27 du *Code de l'urbanisme* (C.urb.) : « Les destinations de constructions sont : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». – Art. R.151-28 C.urb. : « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes : 1° Pour la destination "exploitation agricole et forestière" : exploitation agricole, exploitation forestière ; 2° Pour la destination "habitation" : logement, hébergement ; 3° Pour la destination "commerce et activités de service" : 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 ; 4° Pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; 5° Pour la destination "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

24. Déclaration de travaux ou permis de construire selon l'ampleur du projet.

25. <www.legifrance.gouv.fr>, rubrique « les codes en vigueur ». – Art. L.324-1-1 *Code du tourisme* : « I.-Toute personne qui offre à la location un meublé de tou- (à suivre...)

permet aux communes de recenser toutes les locations meublées situées sur leur territoire²⁶. Ici encore, il existe une procédure obligatoire et une autre facultative.

Le bailleur a l'obligation de déclarer en mairie son meublé s'il n'est pas sa résidence principale et si la commune du lieu de situation de l'immeuble a instauré l'autorisation préalable de changement d'usage²⁷.

Si l'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas en vigueur, la commune peut choisir d'étendre cette obligation déclarative à l'ensemble des bailleurs, y compris ceux mettant en location saisonnière leur résidence principale²⁸.

L'enregistrement du meublé s'effectue par voie électronique sans qu'il existe un modèle national de logiciel. Un numéro d'enre-

(... suite)

risme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'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.

II.-Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 et L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Lorsqu'elle est mise en œuvre, cette déclaration soumise à enregistrement se substitue à la déclaration mentionnée au I du présent article.

Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée.

Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement. »

26. Au Québec, l'article 6 de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*, RLRQ, c. E-14.2, prévoit que l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique est soumise à la délivrance d'une attestation de classification par le ministre du Tourisme qui en informe alors la municipalité. Dans les faits, très peu de bailleurs proposant à la location de manière habituelle un logement sur une plateforme numérique de réservation entreprennent les démarches nécessaires pour obtenir l'attestation prévue par la loi.

27. Art. L.324-1-1, I du *Code du tourisme*.

28. Art. L.324-1-1, II du *Code du tourisme*.

gistrement est attribué au bailleur qui doit obligatoirement le faire apparaître sur le contrat de bail.

L'enregistrement facilite également la collecte de la taxe de séjour par les communes²⁹.

Le défaut d'enregistrement est puni d'une amende de 450 € maximum.

D'autres mesures visent les sites Internet hébergeant les offres de location en meublés saisonniers.

1.2. Les mesures imposées aux sites Internet

Le *Code général des impôts*³⁰ oblige tout site qui a pour objet l'entremise, la négociation ou la mise à disposition d'une location meublée saisonnière à satisfaire aux obligations suivantes.

Les gestionnaires des sites Internet de mise en relation locative doivent informer les propriétaires bailleurs de leurs obligations déclaratives³¹ et obtenir d'eux une déclaration sur l'honneur attestant qu'ils ont bien respecté leurs obligations.

Ils doivent vérifier s'il s'agit d'une résidence principale et exiger le numéro d'enregistrement du meublé aux fins de publication sur l'annonce.

Ils doivent contrôler le nombre de nuitées louées par leur intermédiaire et bloquer l'annonce dès que le seuil de 120 jours est atteint pour les locations de la résidence principale du bailleur.

29. Elle varie de à 0,20 à 3 € par nuitée et par personne selon le niveau de classement. Dès le 1^{er} janvier 2019, elle sera assise sur le coût de la nuitée et pourra varier de 1 à 5 % par nuit et par personne sans pouvoir dépasser le tarif le plus élevé fixé par la commune.

30. Art. 242 bis, I du *Code général des impôts* : « Les entreprises, quel que soit leur lieu d'établissement, qui mettent en relation à distance, par voie électronique, des personnes en vue de la vente d'un bien, de la fourniture d'un service ou de l'échange ou du partage d'un bien ou d'un service sont tenues de fournir, à l'occasion de chaque transaction, une information loyale, claire et transparente sur les obligations fiscales et sociales qui incombent aux personnes qui réalisent des transactions commerciales par leur intermédiaire. Elles peuvent utiliser, dans ce but, les éléments d'information mis à leur disposition par les autorités compétentes de l'État. Elles sont également tenues de mettre à disposition un lien électronique vers les sites des administrations permettant de se conformer, le cas échéant, à ces obligations. »

31. Voir *supra*, section 1.1.

Ils doivent annuellement adresser au bailleur, et dès 2019 à l'administration fiscale³², un récapitulatif des revenus perçus par leur intermédiaire³³.

Reste la question de la collecte de la taxe de séjour. Depuis 2015 en France, les sites Internet agréés par les services fiscaux peuvent proposer aux bailleurs une convention de collecte automatique de la taxe de séjour³⁴. D'abord balbutiant³⁵, ce service de collecte automatique prend de l'ampleur³⁶. Cela n'est peut-être pas étranger au fait que les pouvoirs publics comptent rendre obligatoire et généraliser le système de collecte de cette taxe par les sites Internet de réservation. Cette politique d'entente et de collaboration fiscale semble d'ailleurs devenir une nouvelle règle de gouvernance

32. Art. 1649 quater A bis du *Code général des impôts* : « I.-Les opérateurs de plateforme en ligne au sens de l'article L. 111-7 du Code de la consommation adressent à l'administration fiscale une déclaration mentionnant, pour chacun de leurs utilisateurs présumés redevables de l'impôt en France, les informations suivantes :

1° Pour une personne physique, le nom, le prénom et la date de naissance de l'utilisateur ;

2° Pour une personne morale, la dénomination, l'adresse et le numéro SIREN de l'utilisateur ;

3° L'adresse électronique de l'utilisateur ;

4° Le statut de particulier ou de professionnel caractérisant l'utilisateur sur la plateforme ;

5° Le montant total des revenus bruts perçus par l'utilisateur au cours de l'année civile au titre de ses activités sur la plateforme en ligne, ou versés par l'intermédiaire de celle-ci ;

6° La catégorie à laquelle se rattachent les revenus bruts perçus.

Cette déclaration est adressée annuellement par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

Une copie de cette déclaration est adressée par voie électronique à l'utilisateur, pour les seules informations le concernant.

II.-Les modalités d'application du I du présent article sont précisées par décret. »

33. Art. 242 bis, II du *Code général des impôts* : « Les entreprises mentionnées au I adressent, en outre, à leurs utilisateurs, en janvier de chaque année, un document récapitulant le montant brut des transactions dont elles ont connaissance et qu'ils ont perçu, par leur intermédiaire, au cours de l'année précédente. »

34. Art. R.2333-49 al. 3 du *Code général des collectivités territoriales* : « Sur leur demande, la commune fournit aux professionnels, qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location d'hébergements pour le compte des logeurs, des hôteliers, des propriétaires ou des intermédiaires mentionnés à l'article L. 2333-33, toute information utile à la collecte de la taxe de séjour des hébergements dont la réservation ou la commercialisation leur est confiée. »

35. Pour Airbnb, en 2015, seuls les bailleurs de locations meublées touristiques de Paris et de Chamonix pouvaient bénéficier de ce service.

36. Pour Airbnb, en 2016, le service est mis en place dans 19 communes, puis 50 en 2017. Airbnb compte l'étendre à 15 000 communes en 2018.

des sites Internet de location collaborative. En effet, le service de collecte est proposé, notamment par Airbnb, dans tous les États où le système fiscal le permet. À titre d'exemple, une entente³⁷ vient d'être conclue entre Airbnb et le gouvernement québécois au sujet de la perception de la taxe sur l'hébergement. Elle s'applique aux séjours d'au maximum 31 jours consécutifs et est entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2017.

L'ensemble des mesures présenté ci-dessus instaure un contrôle *a priori* des pouvoirs publics sur les mises en location saisonnière et *a posteriori* sur les revenus tirés de l'activité locative. La jurisprudence exerce, quant à elle, un contrôle *a posteriori* de la mise en location lorsque des nuisances sont constatées.

1.3 Les nuisances des locations saisonnières sanctionnées par les tribunaux

Si les locations meublées saisonnières avaient toutes pour lieu d'exécution une résidence secondaire isolée du voisinage, il n'y aurait que peu de contentieux judiciaire. Mais l'offre et la demande étant liées, la réalité des locations saisonnières collaboratives veut qu'elles s'implantent surtout dans les centres urbains et dans des immeubles en copropriété. On imagine dès lors aisément l'exaspération des copropriétaires ayant acquis, parfois à grand prix, un lot de copropriété dans un immeuble résidentiel devant les nuisances répétées provoquées par les occupants du meublé loué à la nuitée ou à la semaine.

Le syndicat des copropriétaires peut alors se prévaloir, pour les immeubles ayant un certain *standing*, de la clause d'habitation bourgeoise³⁸ du règlement de copropriété³⁹ lorsqu'elle existe pour

37. *Entente de conformité fiscale relative à la taxe sur l'hébergement à l'égard des hôtes utilisant la plateforme Airbnb*, 21 juillet 2017, en ligne : <<https://www.revenuquebec.ca>>. Il est à remarquer qu'à la différence du droit français (voir *supra*, section 1.2), les sites Internet ne sont pas considérés, dans cette entente conclue entre le gouvernement du Québec et Airbnb (preamble, attendus 4 et 5), comme des intermédiaires immobiliers, mais comme des mandataires du bailleur

38. « Clause d'un règlement de copropriété selon laquelle un local ne peut servir qu'au logement ou parfois à l'exercice d'une profession libérale, exclusion faite de tout commerce ou bureau » : G. CORNU (dir.), *Vocabulaire juridique*, Paris, P.U.F., *habitation bourgeoise (clause d')*.

39. En France, le « règlement de copropriété » équivaut à la « déclaration de copropriété » au Québec.

faire cesser l'activité nuisible. En effet, la jurisprudence reconnaît que l'activité de location saisonnière a une nature commerciale incompatible avec une telle clause⁴⁰.

Pour pouvoir valablement mettre à profit la clause d'habitation bourgeoise, deux conditions doivent toutefois être respectées.

Il faut, en premier lieu, que cette clause soit exclusive et non pas simplement limitative. Autrement dit, il faut que le règlement de copropriété interdise toute activité autre que l'habitation dans les parties privatives⁴¹ et non pas simplement une liste d'activités prohibées au sein de la copropriété. Cela s'explique par le fait que la jurisprudence assimile les nuisances des occupants des locations meublées saisonnières à celles provoquées par la clientèle des professions libérales utilisant les appartements en locaux professionnels⁴². Il suffit donc qu'une seule activité libérale ait été autorisée dans la copropriété pour que le jeu de la clause d'habitation bourgeoise soit paralysé.

Il faut, en second lieu, que le copropriétaire-bailleur n'habite pas les lieux car, sinon, la destination d'habitation des parties privatives est respectée.

S'il n'existe pas de clause de ce type ou si elle est inexploitable en raison de sa rédaction imprécise, il est désormais possible d'invoquer, sous certaines conditions, le trouble anormal de voisinage. En effet, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation vient, pour la première fois, de reconnaître l'existence d'un trouble de voisinage commis par un copropriétaire dans ses parties privatives à l'encontre des parties communes et du syndicat des copropriétaires⁴³.

40. Cass. 3^e civ., 4 janvier 1991, n^o 89-10959 ; C.A. Paris, 11 septembre 2013, n^o 11/12572 ; C.A. Paris, 21 mai 2014, n^o 12/17679. En droit québécois, voir Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 3^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, par. 161 à 167 et 558.

41. Partie réservée à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

42. Cass. 3^e civ., 7 septembre 2010, n^o 09-15922. Cette position est critiquable car les nuisances provoquées par les occupants de locations meublées saisonnières peuvent se produire de jour, comme le va-et-vient de la clientèle de professions libérales, mais également de nuit, ce qui n'est plus le cas des cabinets libéraux !

43. Cass. 3^e civ., 11 mai 2017, n^o 16-14339 : « un syndicat peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble du voisinage ».

L'action pour troubles du voisinage est une action autonome n'ayant pas besoin de la démonstration d'une faute pour prospérer. L'auteur de l'action pour trouble de voisinage n'a donc besoin que de démontrer l'anormalité du trouble. Par conséquent, la seule limite à l'action pour troubles du voisinage intentée par le syndicat des copropriétaires est celle du lieu de réalisation du dommage. Pour espérer obtenir la cessation des nuisances, l'éventuelle remise en état et/ou des dommages et intérêts, il faudra que le syndicat apporte la preuve que le trouble nuit aux parties communes, caractérisant ainsi un préjudice collectif⁴⁴. Or, la réalité de ce trouble pourra être constituée dans les parties communes en raison, par exemple, de dégâts ou de nuisances en tout genre.

Si la volonté des pouvoirs publics d'encadrer la location saisonnière d'appartements meublés est louable, il reste encore à se demander si ce *corpus* juridique peut être amélioré ou complété.

2. Le droit collaboratif de la location meublée saisonnière, un dispositif à améliorer

Les mesures prises, les positions tenues, si elles ont une certaine efficacité, ne sont pas pour autant cohérentes. Disséminées au sein de plusieurs branches du droit, elles perdent en force⁴⁵. Il manque donc un véritable dispositif structuré et unitaire. De plus, ces mesures sont peu contraignantes pour trois raisons.

Lorsqu'elles sont fondées sur le volontariat des communes, elles ont peu de chances d'aboutir car les maires ont à arbitrer entre un pourcentage d'électeurs, certes mécontents, et le développement économique, financier et touristique de leur territoire ainsi que d'autres électeurs très heureux de pouvoir pratiquer la location meublée saisonnière. L'aléa est donc de mise.

44. La défense des parties privatives revient à chaque copropriétaire : art. 15 L. n° 65-557, 10 juillet 1965 : « Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic. »

45. Le *Code de la construction et de l'habitation*, le *Code civil*, le *Code général des impôts*, le *Code du tourisme*, la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, ...

Et, lorsque les mesures exposées dans la section 1.1 sont votées, il faut encore pouvoir les faire appliquer. Ici encore, les maires font face à un dilemme, cette fois-ci pécuniaire : faut-il allouer une partie du budget municipal à ce contrôle et corrélativement renoncer à d'autres investissements ou ne pas appliquer les dispositions concernant les locations meublées saisonnières pourtant votées ? À titre d'exemple, le logiciel⁴⁶ que chaque commune doit créer a un coût estimé entre 5 000 et 25 000 € en fonction du nombre d'options incluses. Il n'est donc pas certain que communes choisissent volontairement de se doter d'un tel arsenal.

Enfin, les locations meublées à titre de résidence principale échappent quasiment à l'ensemble du dispositif alors qu'elles sont aussi source de nuisances.

Il y a donc urgence à réorganiser le droit français pour faire émerger un véritable régime de la location meublée collaborative.

La procédure de changement d'usage doit être généralisée sans appliquer le mécanisme de compensation pour les résidences principales.

Les règles de décence et les diagnostics techniques doivent être imposées aux locations meublées saisonnières.

Il est également impératif de revoir les durées de location. Imposer un nombre de nuitées minimales pour chaque contrat de location ne paraît pas incongru, car cela permettrait de distinguer clairement l'offre à la nuitée hôtelière des séjours en location meublée touristique. Limiter la durée maximale de location à 60 ou 90 jours par an pour les meublés proposés dans la résidence principale du bailleur permettrait par ailleurs de limiter les nuisances⁴⁷. Il

46. Voir *supra*, section 1.1.3.

47. Au Québec, l'article 1 du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*, RLRQ, c. E-14.2, r. 1, a été modifié en août 2016 pour assujettir à la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* la location d'une « unité d'hébergement » contre rémunération pour une période n'excédant pas 31 jours. Cela n'empêche toutefois pas un utilisateur de louer autant de fois qu'il le souhaite si le plafond de 31 jours consécutifs de location est respecté lors de chacune des locations. Un nombre de jours maximal de location par année serait préférable pour permettre de distinguer les bailleurs occasionnels de ceux qui louent des logements de courte durée de manière régulière. Le 26 avril 2017, le député Amir Khadir a déposé un projet de loi n° 798 : *Loi visant à encadrer l'exploitation des établissements d'hébergement touristique de catégorie « résidences de tourisme »* (à suivre...)

est aussi indispensable de repenser la location meublée saisonnière lorsqu'elle se pratique dans un immeuble en copropriété en instaurant une autorisation préalable du syndicat des copropriétaires votée lors de l'assemblée générale à la majorité la plus simple pour limiter les risques de blocage⁴⁸.

Si l'on convient avec Ionesco que « seul l'éphémère dure », il faut alors encadrer plus strictement la location meublée éphémère.

(...suite)

et à définir le rôle et les responsabilités des intermédiaires de location en ligne (1^{re} session, 41^e législature, Québec) pour modifier le *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique* afin de prévoir qu'une résidence de tourisme dont l'hébergement est offert pendant moins de 61 jours par année peut être exploitée sans que l'attestation de classification exigée par la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* ait été délivrée pour cet établissement. Dans ces cas, les lieux doivent être occupés par l'exploitant durant le reste de l'année. Ce projet de loi n'a pas eu de suite.

48. Au Québec, lorsque la destination d'un immeuble est clairement résidentielle, il est possible d'interdire toute location de courte durée d'un appartement en copropriété divise en modifiant, à la majorité des voix (art. 1096 C.c.Q.), le règlement de l'immeuble. Voir : *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 boul. l'Acadie*, 2001 CanLII 10061 (Q.C.A.). Par ailleurs, l'article 1098, par. 1 C.c.Q. impose une majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires, pour changer la destination de l'immeuble en vue d'autoriser, par exemple, la location meublée saisonnière lorsqu'elle est incompatible avec la destination prévue à l'origine.