

Louer en meublé de courte durée, une course d'obstacles !

Vous souhaitez mettre un logement sur une plateforme de location cet été ? Avant de vous inscrire, vérifiez que vous y êtes bien autorisé ! **Par Laura Makary**

Réglementation foisonnante, jurisprudence mouvante, copropriétés réticentes... « *C'est un parcours du combattant pour tout comprendre !* » Voilà comment Yannès résume son expérience de la location saisonnière. Cet indépendant exerçant dans le domaine de la communication a acquis deux biens au fil du temps : sa résidence principale, située dans le Val-d'Oise, et un petit pied-à-terre nantais. Il loue de façon épisodique les deux appartements sur Airbnb, la célèbre plateforme américaine, mais pour ce particulier peu familier des subtilités réglementaires et loueur amateur, il est difficile de s'y retrouver.

La première chose à savoir est que la location d'un meublé saisonnier est soumise à une réglementation à la fois nationale et locale. Selon le code du tourisme, un meublé de tourisme est un logement résidentiel meublé,

que vous avez l'intention de louer pour de courtes durées à des voyageurs de passage, qui en ont alors l'usage exclusif mais n'entendent pas y élire domicile. Autrement dit, vous êtes soumis à la réglementation sur les meublés de tourisme lorsque vous louez l'intégralité de votre résidence secondaire, ou tout autre logement entièrement consacré à ce type de location. Votre résidence principale n'est concernée par cette réglementation que si elle est louée plus de 4 mois (120 jours) par an, car par définition, vous devez l'occuper au moins 8 mois par an à ce titre (art. 2 de la loi du 6.7.89). Si vous louez une chambre de votre domicile, pour une courte ou une longue durée, vous y échappez également.

Deux immatriculations, pour commencer

Pour connaître l'étendue de vos obligations, présentez-vous à la mairie avant même de rédiger

votre annonce. « *Quelle que soit la commune, c'est obligatoire : à partir du moment où vous proposez à la location un meublé de tourisme, vous devez faire une déclaration à la mairie. C'est par ce biais que cette dernière va récolter la taxe de séjour*, indique Clément Diaz, avocat à Nice. *Grâce à cette déclaration, vous obtenez un numéro d'enregistrement à 13 caractères, qui doit apparaître sur l'annonce de la plateforme de location que vous utilisez, Airbnb, Booking ou autre.* » La démarche peut se faire en ligne ou sur place, selon la commune.

Une deuxième immatriculation, fiscale cette fois, est nécessaire. Sur ce point, Airbnb est clair : « *En tant qu'hôte Airbnb, vous devez déclarer vos revenus dès le premier euro* ». Vous relevez, pour l'imposition de ces derniers, du régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Votre activité de loueur en meublé non professionnel doit être déclarée à l'Insti-



**POUR POUVOIR
LOUER VOTRE
LOGEMENT,
SONGEZ À VOUS
ACQUITTER DE
VOS OBLIGATIONS
ADMINISTRATIVES
ET FISCALES**

tut national de la propriété industrielle (inpi.fr). « Il faut obtenir un numéro de Siret. La demande, gratuite, prend environ 40 minutes. Ceux qui le souhaitent peuvent aussi déléguer cette démarche à une société spécialisée. Il leur en coûtera alors de 100 à 200 €. La déclaration est obligatoire à partir de 760 € de revenus par an », détaille Christophe Duprat, président de Qlower, une société qui propose des solutions de comptabilité et de fiscalité immobilière.

Démêler l'écheveau des réglementations locales

L'étape suivante consiste à vérifier s'il existe un règlement local sur le changement d'usage. L'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation permet en effet à une commune de soumettre à autorisation la modification de l'usage d'un local lorsqu'il n'est plus habité de manière permanente, mais loué à des touristes. Cette réglementation est applicable dans les communes de plus de

200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. « C'est ce qu'ont fait Paris, Nice ou encore Bordeaux », commente M^e Diaz. Pour délivrer ce changement d'usage, la commune peut, en outre, exiger que le propriétaire achète un local commercial pour le transformer en local d'habitation, à titre de compensation.

Sophie nous livre son témoignage. Elle est proprié- ●●●

LA BOÎTE À CLÉS, OBJET DE DISCORDE

Simple, pratique, peu onéreuse, la « boîte à clés » permet au propriétaire de mettre à disposition de son locataire la clé de son logement, moyennant un code. Elle lui évite ainsi de se déplacer, et le locataire arrive et part quand il le souhaite. Mais peut-on l'installer partout ? En copropriété, elle n'est pas censée se trouver dans les parties communes sans une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires obtenue à la majorité absolue (*art. 25 de la loi de 1965*). Elle est donc interdite dans les halls, couloirs, sur les batteries de boîtes aux lettres, compteurs, et a fortiori sur les façades des immeubles et portes palières, même désignées comme parties privatives, si la boîte dénature le standing de l'immeuble. Le syndic peut appeler un serrurier pour la faire retirer. Certains loueurs croient trouver la parade en installant leur boîte dans l'espace public (réverbère, porte-vélo, grillages de square, etc.). Cela ne plaît guère aux élus, qui n'hésitent plus à prendre des arrêtés les interdisant, comme c'est le cas à Nice, où un agent peut les retirer et verbaliser le propriétaire s'il le prend sur le fait. Par ailleurs, il existe toujours un risque (valable aussi pour les maisons individuelles) d'effraction, de la boîte elle-même et donc du logement. Il sera peut-être plus difficile, alors, de se défendre devant son assureur en cas de cambriolage.



ISTOCK

... taire depuis 6 ans d'une maison dans un village situé non loin d'Aix-en-Provence. Elle l'occupe à l'année avec sa famille, et la loue quelques semaines chaque été, pour financer des travaux. En moyenne, l'opération lui rapporte environ 7 000 € par an. Sophie déclare ses revenus chaque année, assistée par Airbnb qui préremplit sa déclaration. Elle n'a effectué aucune démarche administrative. L'un de ses voisins souhaite faire la même chose, en louant sa résidence secondaire. Lui va devoir s'enregistrer à la mairie et demander un changement d'usage du logement pour passer en meublé de tourisme.

Dompter l'hostilité des copropriétaires

Place à un autre sujet éminemment complexe : celui de la copropriété. Par principe, il n'est pas interdit de louer comme meublé de tourisme un logement ou un local situé dans une copropriété. Mais cette activité peut être restreinte par le règlement de copropriété. S'il réserve l'immeuble à l'usage exclusif d'habitation ou à un usage mixte (habitation et professionnel), à l'exclusion des activités commerciales, ou s'il comporte une clause dite d'occupation bourgeoise, l'activité de location de meublé de tourisme pourrait ne pas être autorisée. Mais tout cela est largement sujet à interprétation. La difficulté est que la jurisprudence est fluctuante. En début d'année, la Cour de cassation a notamment pris un virage important : elle a approuvé une cour d'appel qui a décidé que,

dans un immeuble dont le règlement affichait une clause d'habitation bourgeoise, tant que l'activité de location meublée de courte durée n'était pas accompagnée de prestations de services de type hôtelier (petit déjeuner, ménage régulier, réception, etc.), il ne s'agissait pas d'une activité de nature commerciale, mais civile. Et qu'elle était conforme au règlement de copropriété (*cass. civ. 3^e du 25.1.24, n° 22-21.455*).

Si celui-ci ne prévoit rien, c'est la liberté qui prévaut, malgré l'hostilité des autres copropriétaires, qui n'apprécient généralement pas. Idéalement, il faudrait pouvoir modifier le règlement de copropriété pour interdire ou limiter ce type de location. Par exemple en stipulant que les locations Airbnb portent atteinte à la destination de l'immeuble. Mais cette modification du règlement doit être adoptée à l'unanimité des copropriétaires – et le candidat loueur risque de voter contre... Il existe peut-être un moyen de contourner cette difficulté, comme le soulève M^e Marie-Anne

Brun Peyrical, avocate à Paris (dans *L'activité immobilière*). La majorité de l'article 26, c'est-à-dire celle des membres du syndicat représentant au moins deux tiers des voix, suffit en effet pour modifier le règlement de copropriété, pour ce qui concerne la jouissance et l'usage des parties communes. Mais ce contournement de l'unanimité reste risqué tant que la jurisprudence ne l'a pas approuvé.

Un loueur averti en vaut deux

Reste que faute de pouvoir modifier le règlement, les copropriétaires s'en remettent au juge. « *Selon la situation, la balance peut pencher du côté de la copropriété qui veut faire cesser la location saisonnière, ou du bailleur, au nom du droit de propriété* », explique M^e Rossi-Landi, qui traite les deux types de dossiers. Parfois, la solution consiste à engager des poursuites sur le fondement des troubles anormaux du voisinage (bruit, incivilités, aggravation des charges de la gardienne) ou de la responsabilité délictuelle (si un

voyageur agresse un voisin, par exemple). « *Mais il existe toujours un aléa judiciaire et la solution dépendra du contexte et de l'appréciation souveraine des juges* », relève Reda Kohen, avocat en droit immobilier et commercial à Paris.

Si vous ne voulez pas d'ennuis avec vos voisins, faites en sorte qu'ils ne soient pas dérangés par votre activité et soyez en règle avec l'ensemble de vos obligations administratives. Vous n'êtes pas à l'abri d'un procès ou d'un signalement à la mairie, qui pourraient vous valoir des ennuis si vous n'avez pas réalisé toutes les démarches légales comme demandé, ou obtenu un changement d'usage.

Si vous avez acheté le logement récemment, il peut aussi s'avérer utile de faire appel à un avocat pour décortiquer le règlement de copropriété et les procès-verbaux d'assemblée générale. Cela vous permettra de savoir si le sujet de la location de courte durée a déjà suscité des débats, voire des conflits au sein de l'immeuble. ■ *Suite page suivante* →

À ANNECY, UNE TENTATIVE DE RESTRICTION TOURNE COURT



La communauté d'agglomération du Grand Annecy a voulu frapper fort en 2023, en plafonnant le nombre d'autorisations de changement d'usage à 10 par commune

(27 étaient concernées) et à une par personne. Ces dispositions devaient entrer en vigueur le 1^{er} juin. Branle-bas de combat chez les professionnels du meublé et de la conciergerie, qui obtiennent en référé leur suspension (*TA de Grenoble*

du 10.7.23, n° 2302693). On peut lire dans l'ordonnance que ces mesures vont « réduire ou limiter le nombre des clients des entreprises de conciergerie (...) et leur imposent des formalités de renouvellement d'autorisation [qui]

portent une atteinte suffisamment grave et immédiate aux intérêts que le syndicat des conciergeries de Haute-Savoie défend » pour lui donner gain de cause. Renvoi au fond : un point pour les pros, mais le combat n'est pas terminé...



REPÈRES

LES VILLES ET LEURS EXIGENCES

La capitale s'est particulièrement illustrée dans sa lutte contre la prolifération des locations meublées touristiques. Mais elle n'est pas la seule ville à avoir imposé aux propriétaires des démarches préliminaires, plus ou moins exigeantes et coûteuses, afin de les dissuader.

Voici les principales, avec 4 exemples d'encadrement des meublés de tourisme.

● LA ROCHELLE

Pour mettre en location meublée touristique une résidence secondaire, ou une résidence principale au-delà de 120 jours par an, à La Rochelle et dans 9 autres communes limitrophes situées en zone tendue, il faut obtenir un numéro d'enregistrement, depuis le site Declaloc, et une autorisation de changement d'usage, délivrée pour

3 ans. « Chaque propriétaire peut posséder 3 logements maximum sur l'ensemble de la zone tendue », peut-on lire sur le site de la communauté d'agglomération. *« La difficulté est que cela s'applique aux personnes physiques. Les personnes morales font ce qu'elles veulent, ce qui est injuste »*, nous indique-t-on à la mairie de La Rochelle. Les élus souhaiteraient mieux encadrer ces pratiques.



● NICE

On y comptait 12 650 annonces en 2022, « soit 36 pour 1 000 habitants, une proportion élevée ». Depuis 2 ans, la Ville de Nice ne délivre plus qu'une seule autorisation aux particuliers qui en font la demande, renouvelable annuellement pour une période maximale de 6 ans « sous réserve que des nuisances n'aient pas été constatées ». Les personnes morales (SCI par exemple) sont soumises à compensation « dès le premier logement ». Les particuliers aussi doivent procéder à cette compensation, au-delà de 6 ans, pour décrocher une autorisation définitive.



● SAINT-MALO

La ville bretonne a mis en place en 2021 des quotas de meublés touristiques par quartier, c'est-à-dire un pourcentage de logements « pouvant être simultanément autorisés dans chaque zone ». Intramuros, il est de 12,5 %, côté littoral de 7,5 %, et seulement de 1 à 3 % dans le reste de la commune. L'autorisation de changement d'usage dure 3 ans, dans la limite « d'une seule demande par personne physique propriétaire ». Il s'agit de l'une des réglementations locales les plus strictes en France.

● PARIS

La réglementation parisienne aura fait couler beaucoup d'encre... Il faut dire que l'enjeu est immense dans la capitale. Le marché y était déjà tendu, mais il devient désormais critique de se loger. Face à cet enjeu, la mairie a progressivement fixé des règles



tendant à réduire au minimum les possibilités de mise en location de meublés de tourisme. Elle a aussi mis en place l'Observatoire des meublés touristiques, qui dénombrait 70 000 annonces Airbnb à la fin 2023. Toutes les informations que les propriétaires doivent connaître figurent sur son site, en cherchant « Meublés touristiques » avec la loupe. Des réunions publiques sont régulièrement organisées au sein des mairies d'arrondissements. Voici ce qu'il faut retenir : le propriétaire doit enregistrer son logement en ligne, même s'il s'agit de sa résidence principale et qu'il la loue moins de 4 mois par an. Il doit mentionner son numéro d'enregistrement dans l'annonce et peut ainsi mettre son logement en

location jusqu'à 120 jours. En revanche, s'il s'agit d'une résidence secondaire, ou s'il entend louer sa résidence principale plus de 120 jours, il faut demander deux autres autorisations : un changement d'usage avec compensation et un changement de destination en hébergement hôtelier (à effectuer auprès du Bureau accueil et service à usager, à la direction de l'urbanisme). La procédure est complexe et, à l'échelle d'un particulier, ces démarches peuvent se révéler compliquées, voire coûteuses. Notez que les règles demeureront inchangées durant les jeux Olympiques et Paralympiques cet été, alors qu'Airbnb vise l'hébergement d'un demi-million de touristes dans la capitale lors des festivités...