

# Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

## LA LOI ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 RÉFORME LA LOCATION MEUBLEE

### Encadrement de principe de la location meublée saisonnière et assouplissements exceptionnels

#### Encadrement

La loi ALUR consacre la position des services de la Commune de Paris pour contrôler le développement de l'activité de location meublée à titre saisonnier. En effet, les dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui soumettent à une autorisation préalable le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sont modifiées.

**Désormais, la location d'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. En conséquence, une autorisation administrative subordonnée ou non à compensation est requise** dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les communes de la petite couronne de Paris.

### La location meublée à usage d'habitation principale entre dans le giron de la loi du 6 juillet 1989

#### Champ d'application

La loi ALUR crée dans la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 un titre 1er bis relatif à la **location de logements meublés à usage de résidence principale**. Ces dispositions d'ordre public ne concernent pas les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi. Ceux-ci demeurent soumis aux dispositions qui leurs étaient applicables.

Le législateur donne pour la première fois une définition juridique de la notion de local meublé. Il s'agit d'« un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. »

#### Assouplissements

La loi ALUR assouplit le régime d'autorisation préalable au changement d'usage en créant le nouvel article L.631-7-1 A dans le CCH. Ces dispositions permettent aux conseils municipaux de définir **un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage** pour les locations de courtes durées destinées à l'habitation pour une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

Ce régime qui ne concerne que ce type de location est une alternative à l'autorisation préalable de l'article L.631-7 qu'il ne sera donc pas nécessaire de requérir. Cette autorisation précaire ne nous semble pas pouvoir être subordonnée à compensation.

Son champ d'application matériel et notamment territorial est fixé par délibération du conseil municipal.

#### Cadre apporté à ce régime

Contrairement à la location meublée à titre saisonnier, la loi ALUR ne prévoit aucun régime d'autorisation préalable pour développer une activité de location meublée à usage d'habitation principale.

Ceci étant, comme en location nue la loi ALUR précise que la détermination du loyer est encadrée par **un loyer de référence minoré et majoré** fixé chaque année par arrêté préfectoral dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. Enfin, le législateur oblige le bailleur à motiver son refus de renouvellement, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement soit par un motif sérieux et légitime et ce sous peine d'amende pénale.

#### A noter :

• **Compensation par achat de commercialité** : Le Conseil constitutionnel consacre implicitement la compensation par acquisition de « commercialité ». En effet, reprenant l'article L 631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation, il affirme de nouveau que lorsque l'autorisation de changement d'usage est subordonnée à une compensation, alors le titre est attaché au local. En conséquence l'autorisation acquiert un caractère réel et peut donc être cédée.

• **Invalidation de l'article L 631-7-1 B nouveau** : Le conseil constitutionnel invalide cet article inséré par la loi dans le code de la construction et de l'habitation. L'AG des copropriétaires ne pourra donc pas soumettre à son accord préalable toutes demandes d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation. La copropriété ne peut pas en conséquence, contrôler la location meublée saisonnière

#### Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,  
Avocat Associé

Olivier BONNEAU,  
Avocat Associé - Docteur en droit public

Thibault DU REAU,  
Master 2 urbanisme, construction et droit immobilier

Bertrand GENACHTE  
Master 2 DJCE

Contact : [info@riviereavocats.com](mailto:info@riviereavocats.com)