

Bulletin Opérations immobilières

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière
Avocats
Associés

Votre logement est enregistré sur Airbnb : doit-il l'être aussi en mairie ?

À la suite de la publication du [décret n° 2017-678 du 28 avril 2017](#) relatif à l'enregistrement des logements meublés de tourisme et sous la pression des professionnels de l'hôtellerie, le Conseil de **Paris**, le conseil communautaire de **Bordeaux Métropole** et le conseil municipal de **Nice** ont adopté, début juillet, des délibérations instaurant les mesures « anti-airbnb » prévues par le législateur dans la loi « République numérique ».

LA NOUVELLE OBLIGATION D'ENREGISTREMENT DES LOCAUX MEUBLES DE TOURISME

Les modalités d'enregistrement précisées par décret

Le propriétaire qui met en location un logement meublé saisonnier de tourisme est tenu de procéder à un enregistrement préalable auprès de la mairie. Le décret précise que la déclaration d'enregistrement doit être effectuée sur internet et indiquer un certain nombre d'informations.

Un numéro de déclaration doit dès lors être attribué au déclarant par la commune.

Les plateformes internet de location (airbnb, Abritel, Leboncoin) sont **dans l'obligation d'exiger la communication dudit numéro**, qui sera visible sur les annonces.

LA LOCATION MEUBLEE DE TOURISME PEUT ÊTRE SOUMISE À AUTORISATION AU TITRE DU CHANGEMENT D'USAGE

Par principe, la location meublée doit être précédée d'un changement d'usage

Le fait de louer un local meublé touristique, destiné à l'habitation, impose au propriétaire d'effectuer un **changement d'usage**, soumis à autorisation préalable dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les communes de la région parisienne.

L'autorisation de changement d'usage peut être subordonnée à une **compensation** sous la forme d'une **transformation concomitante en habitation** de locaux ayant un autre usage.

Notons que les collectivités peuvent fixer des seuils de surface en-deçà desquelles l'obligation de compensation n'est pas exigée (ex. : à Lyon, 100 m²).

Les sanctions pesant les propriétaires-bailleurs

Les sanctions liées à l'absence d'enregistrement auprès de la mairie seront précisées par décret non encore publié.

Si la location nécessite un **changement d'usage** (cf. *infra*), le non-respect de cette obligation est puni d'une amende civile de 50 000 €, d'une obligation de retour à l'usage d'habitation dans un délai fixé par le TGI et, le cas échéant, sous astreinte pouvant atteindre 1 000 € par m² par jour.

En outre, une amende pénale de 80 000 € et un an d'emprisonnement sont encourus.

Exception : les résidences principales louées moins de 120 jours / an

Les propriétaires peuvent louer leur résidence principale **sans changement d'usage** et ne sont donc pas soumis aux formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation.

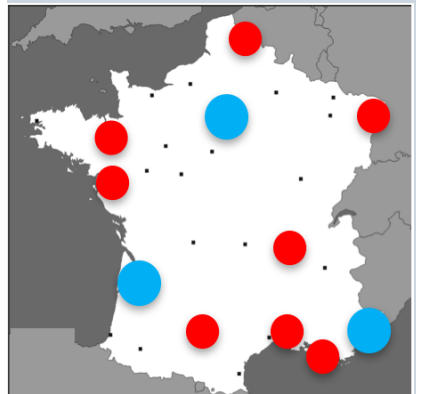
Toutefois, lorsque la résidence principale est louée **plus de 120 jours par an**, son propriétaire est soumis aux règles de droit commun et est donc dans l'obligation d'obtenir l'autorisation de changement d'usage.

Il incombe à la plateforme internet sur laquelle le bien est mis en location **de s'assurer du respect de cette limite annuelle et de suspendre éventuellement les nouvelles locations jusqu'à la fin de l'année civile**. Elle informera la mairie, à la demande de cette dernière, du nombre de nuits réservées dans les logements mis en location sur son site internet.

Précisions

Les meublés de tourisme sont des 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 (article D. 324-1 du code du tourisme).

Le conseil municipal de Nice et le Conseil de Paris ont été pionniers en adoptant la délibération « anti-airbnb » le 4 juillet 2017. Bordeaux Métropole les a suivis lors du conseil communautaire du 10 juillet. La ville de Cannes a d'ores et déjà annoncé qu'une délibération semblable serait soumise au vote le 17 juillet.



● Commune ayant instauré l'obligation de déclaration préalable des locations meublées pour de courtes durées (AirBnB) : Paris, Bordeaux, Nice

● Communes de plus de 200 000 habitants

Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière
Avocat associé

Olivier Denis
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé
Avocat associé

Thibault du Réau
Avocat

Simon Guirriec
Juriste

Camille Olivier
Juriste

Contact : vr@riviereavocats.com