



## LES POUVOIRS DU MAIRE FACE À AIRBNB

Par Émilie Bacqueyrisses, avocate au cabinet Seban & Associés

### ■ Qu'est-ce que « le dispositif anti-Airbnb » ?

Le « dispositif anti-Airbnb » est un ensemble de dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH) visant à sanctionner la location meublée de courte durée consentie de manière répétée à une clientèle de passage. Ainsi, tandis que l'article L.631-7 CCH dispose que la location d'un logement meublé de manière répétée et de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage soumis à autorisation préalable, l'article L.651-2 du même code sanctionne l'absence d'autorisation de changement d'usage par une amende civile pouvant aller jusqu'à 50 000 €, sans compter que le retour à l'usage d'habitation peut être ordonné sous astreinte de 1 000 € par jour et par mètre carré. La location de type Airbnb est donc nécessairement soumise à autorisation préalable.

### ■ Quels sont les locaux concernés ?

Selon l'article L.631-7 du CCH, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 1970 pour changer l'usage d'un tel local, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

En pratique, les locaux destinés à l'habitation comprennent 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 du CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité.

### ■ Toutes les communes peuvent-elles agir contre la location de type Airbnb ?

L'article L.631-7 du CCH s'applique 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. Les communes concernées adoptent via délibérations en conseil municipal ce dispositif et mettent en œuvre le régime de l'autorisation préalable. Toutefois, l'article L.631-9 du CCH permet à certaines communes de rendre applicables les dispositions de l'article L.631-7 du CCH 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 dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal. Il ne s'agit donc pas de lutter abstraitement contre la location meublée de courte durée, mais de disposer de moyens efficaces, dans les agglomérations où la tension sur la demande de logement est forte, pour conserver autant que faire se peut, les locaux d'habitation dans le giron de la location traditionnelle.

### ■ Comment est mis en œuvre le régime de l'autorisation préalable ?

Tout propriétaire souhaitant obtenir le changement d'usage de son local d'habitation pour y faire de manière répétée de la location meublée de courte durée doit en

solliciter l'autorisation auprès du maire de la commune concernée. L'avis du maire d'arrondissement doit être sollicité à Paris, Marseille et Lyon avant toute décision. L'article L.631-7-1 du CCH prévoit que cette autorisation peut être subordonnée à une compensation consistant en la transformation en habitation des locaux ayant un autre usage. La compensation nécessite que le propriétaire possède un tel local à compenser qui doit par ailleurs présenter les mêmes caractéristiques (superficie, quartier...) que le local objet de la demande d'autorisation préalable. Les conditions d'octroi d'autorisation et de détermination des compensations sont fixées par délibération du conseil municipal ou, si la commune est membre d'un EPCI compétent en matière de PLU, de son organe délibérant. Les communes peuvent également opter pour un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage fixé par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, uniquement au bénéfice des bailleurs personnes physiques, en fixant les critères de cette autorisation temporaire (article L.631-7-1-A du CCH).

### ■ Pourquoi le dispositif anti-Airbnb a-t-il été remis en question ?

La location de type Airbnb étant circonscrite au régime de l'autorisation préalable, la Cour de cassation a, dans le cadre d'un litige opposant un propriétaire à la ville de Paris, transmis à la Cour de justice de l'Union européenne suivant arrêt du 15 novembre 2018 (Civ. 3<sup>e</sup>, n° 17-26.156) une série de questions préjudicielles visant à déterminer si un tel dispositif était conforme à la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 dite « Services ». Suivant arrêt du 22 septembre 2020, la CJUE a jugé que la réglementation française soumettant à autorisation la location, de manière répétée, d'un local

destiné à l'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile était conforme au droit de l'Union européenne. La troisième chambre civile de la Cour de cassation, suivant trois arrêts du 18 février 2021 (n° 17-26.156, 19-11.462 et 19-13.191), juge à son tour conforme un tel dispositif avec la directive « Services », rendant toute sa vigueur au dispositif des articles L.631-7 et suivants du CCH.

### ■ Comment rapporter la preuve du changement irrégulier ?

Le législateur a prévu à l'article L.651-6 du CCH un mode de preuve spécifique consistant en la visite de locaux par des agents municipaux assermentés du service municipal du logement nommés par le maire. Ils prêtent serment et sont soumis au secret professionnel. Ils sont habilités à visiter les locaux à usage d'habitation situés dans le territoire relevant du service municipal du logement et doivent être munis d'un ordre de mission personnel ainsi que d'une carte d'identité revêtue de leur photographie. Alors qu'auparavant les agents assermentés pouvaient effectuer des visites domiciliaires sans accord du propriétaire et sans autorisation judiciaire préalable, le Conseil constitutionnel a censuré (décision n° 2019-772 QPC du 5 avril 2019) les dispositions afférentes de l'article L.651-6 alinéa 6 du CCH comme étant contraires au principe d'inviolabilité. Il est désormais prévu que l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter

les lieux, en sa présence, sur présentation de l'ordre de mission de l'agent. Les visites s'effectuent entre 8h00 et 19h00.

### ■ Comment est mise en œuvre la procédure ?

La procédure en cas de changement d'usage non autorisé est prévue par l'article L.651-2 du CCH qui dispose que la commune au sein de laquelle se situe le local irrégulièrement transformé, ou l'Agence nationale pour l'habitat, assigne le contrevenant devant le président du tribunal judiciaire du lieu de situation du local selon la procédure accélérée au fond.

### ■ Comment est sanctionné l'usage irrégulier ?

L'article L.651-2 du CCH sanctionne sévèrement l'usage irrégulier. Le propriétaire est condamné au paiement d'une amende civile allant jusqu'à 50 000 € par local irrégulièrement transformé. L'amende est reversée à la commune concernée. Par ailleurs, le retour à l'usage d'habitation peut être ordonné judiciairement, dans un délai fixé par le magistrat qui peut également prononcer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit de l'astreinte est lui aussi intégralement reversé à la commune transformée. Enfin, si le délai n'est pas respecté de retour à l'usage d'habitation, l'administration peut procéder d'office, et aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires. ●

### Un outil efficace

Neutralisé le temps de vérifier sa conformité avec le droit communautaire, le régime de l'autorisation préalable de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation mis en place par certaines communes a été entériné par la Cour de justice de l'Union européenne suivant arrêt du 22 septembre 2020 et appliqué par la Cour de cassation dans trois arrêts du 18 février 2021. Il promet d'être un outil efficace et prisé des maires dans la lutte contre la location de type Airbnb.