

## France 1 / Airbnb 0 !

Difficile de résumer aussi simplement la décision rendue le 22 septembre 2020 par la Cour de Justice de l'Union Européenne relative à la législation française sur la location de courte durée. Néanmoins, force est de constater que cela risque de limiter les élans de certains investisseurs.

Pour bien comprendre la portée de cette décision, il convient de revenir à l'origine du litige, à savoir notre législation relative aux locations de courtes durées.

D'un côté, l'article L.631-7 du C. de la Construction et de l'habitation stipule que le fait de réaliser, **dans une ville de plus de 200 000 habitants**, de la location « saisonnière » dans un bien immobilier autre que sa résidence principale, constitue un **changement d'usage** qui doit être soumis à **autorisation préalable**.

L'article L.631-7-1 A du C. de la Construction et de l'habitation précise quant à lui **les conditions de cette l'autorisation préalable**. Celle-ci doit être délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, le cas échéant (à Paris, Marseille et Lyon), du maire d'arrondissement. Cette autorisation peut en outre être subordonnée à une **obligation de « compensation de commercialité »**.

Cette compensation vise avant tout à **limiter la pénurie d'offre de biens** destinés à l'habitation. Mais elle nécessite alors de trouver, en contrepartie du changement d'usage, un local commercial à transformer en logement.

Cette « compensation » limite, bien entendu, les possibilités d'obtenir, dans les villes concernées, l'autorisation pour réaliser de la location courte...

C'est cette réglementation soumettant à autorisation la « **location destinée à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage** » qui a été contesté par un contribuable redressé sur ce fondement.

L'affaire a été portée devant la Cour de Justice de l'Union Européenne qui vient de juger qu'une telle réglementation est conforme au droit de l'union dès lors qu'elle « **répond à une raison impérieuse d'intérêt général** ».

Cet arrêt de La CJUE renforce donc la légitimité des grandes agglomérations à sanctionner tout constat de location de courtes durées sans autorisation préalable

et sans changement d'usage.

Or, il convient de rappeler qu'en cas d'infraction, les sanctions peuvent être importantes. Le contribuable s'expose en effet à une amende d'un montant de 50 000 € par local irrégulièrement transformé (art. L651-2 du C. de la construction et de l'habitation) et une injonction de retour à un usage d'habitation dans un délai imparti. Au terme de ce délai, le contrevenant sera soumis à une astreinte de 1 000 € / jour / m<sup>2</sup> de locaux irrégulièrement transformés.

Cet arrêt pourrait donc mettre un sérieux coup de frein, dans les grandes agglomérations, aux locations meublées de courtes durées.

Précisons néanmoins que la Cour de Justice de l'Union Européen rappelle cependant que les juridictions nationales doivent s'assurer que la faculté d'assortir l'octroi de l'autorisation à une obligation de compensation **s'avère adaptée à la situation du marché locatif local.**