



Vous êtes propriétaire, occupant ou non, d'un logement, et vous souhaitez le mettre en location pendant les JO 2024 !

Vous êtes locataire et vous souhaitez sous-louer votre logement pendant les JO 2024 !

Focus sur ce que vous pouvez faire et ne pas faire !

En août prochain, Paris va accueillir les Jeux Olympiques. A cette occasion, il faut s'attendre à ce que le nombre de touristes qui visitent habituellement la capitale pendant l'été, explose !

Face aux hôteliers qui affirment déjà que le nombre de places dans leurs établissements va forcément manquer, la tentation est grande pour les particuliers de profiter de ces quelques semaines pour « surfer » sur la vague de la pénurie de logements, en louant pour certains, en sous-louant pour d'autres, leur logement à une clientèle touristique.

Le développement de la location saisonnière, type Airbnb, n'est pas nouveau à Paris et en Ile de France. Face à l'ampleur de cette situation, la Ville de Paris, ainsi que d'autres communes d'Ile de France, ont, depuis plusieurs années déjà, décidé de se mobiliser pour préserver les habitations destinées aux Parisiens et aux franciliens en édictant des règles qu'il est important que chacun connaisse et applique !

Evidemment, la situation diffère selon que l'on est propriétaire ou locataire. En tout état de cause, l'élément essentiel à prendre en compte est que la location saisonnière est considérée comme une activité commerciale et que le bien va perdre son usage d'habitation. C'est ce que l'on appelle la procédure de changement d'usage, qui est soumise à une réglementation fixée par une Ordonnance du 8 juin 2005 et relève de la compétence des communes.

Sur son site internet, la Mairie de Paris spécifie que

« Durant la période des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, la réglementation relative aux meublés de tourisme demeure inchangée. »

Vous êtes propriétaire d'un logement qui constitue votre résidence principale ... Et vous envisagez de le mettre en location pendant la période des JO

A vérifier : les exigences en matière de copropriété

Si le bien est situé dans un immeuble en copropriété, la location saisonnière étant considérée comme une activité commerciale¹, le règlement de copropriété ne doit pas interdire ce type d'usage.

C'est le cas par exemple :

- Si le règlement autorise des locations commerciales dans les locaux situés en rez-de-chaussée, la location saisonnière dans les étages ne sera pas possible ;
- Si l'immeuble est à destination « bourgeoise », seules les utilisations à titre d'habitation ou professionnel sont autorisées. La location commerciale est exclue.

A défaut de clause de ce type dans le règlement de copropriété, chaque copropriétaire use librement de son lot (art. 9 de la loi du 10 juillet) et peut donc décider de le mettre en location.

A vérifier : ne pas dépasser la durée de location autorisée

Le logement doit constituer votre résidence principale, c'est-à-dire le lieu où vous résidez de manière habituelle au moins 8 mois par an.

Vous échappez à la réglementation sur le changement d'usage **à la condition stricte que le nombre de jours de location ne dépasse pas 120 par an.** Le reste du temps, vous devez continuer à occuper votre logement.

Votre responsabilité en cas de nuisances et de troubles de voisinage

Qui dit location saisonnière, dit location de courte durée et donc un « turn over » important de personnes qui vont entrer et sortir, des pass et les codes de l'immeuble qui risquent de circuler, etc.

Il est important de savoir que juridiquement, vous êtes responsable du comportement de vos locataires. En cas de nuisances et de troubles de voisinage, c'est à vous qu'il appartient d'intervenir pour les faire cesser. A défaut, le syndicat des copropriétaires peut engager votre responsabilité devant les tribunaux.

*Pour faire votre déclaration auprès des services de la Mairie de Paris :
<https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>*

¹ *A noter que la Cour de cassation, le 25 janvier dernier, semble avoir adopté une position moins tranchée sur le caractère commercial des locations de courtes durées.*

Vous êtes propriétaire d'un logement qui ne constitue pas votre résidence principale

... Et vous envisagez de le mettre en location pendant la période des JO

A vérifier : les exigences en matière de copropriété

Si le bien est situé dans un immeuble en copropriété, la location saisonnière étant considérée comme une activité commerciale, le règlement de copropriété ne doit pas interdire ce type d'usage.

C'est le cas par exemple :

- Si le règlement autorise des locations commerciales dans les locaux situés en rez-de-chaussée, la location saisonnière dans les étages ne sera pas possible ;
- Si l'immeuble est à destination « bourgeoise », seules les utilisations à titre d'habitation ou professionnel sont autorisées. La location commerciale est exclue.

A défaut de clause de ce type dans le règlement de copropriété, chaque copropriétaire use librement de son lot (art. 9 de la loi du 10 juillet) et peut donc décider de le mettre en location.

A respecter : les contraintes en matière de changement d'usage

Le fait d'affecter votre logement à la location touristique de courte durée, qui est une activité commerciale, lui fait perdre son usage d'habitation. A ce titre, vous êtes assujetti à la réglementation sur le changement d'usage des locaux.

Si le bien est situé à Paris, cette réglementation est très contraignante puisqu'elle a pour objectif d'éviter la multiplication incontrôlée des locations de type « Airbnb » et ainsi de préserver le marché locatif de l'habitation « principale ».

Il vous faudra obtenir une autorisation qui nécessitera d'« offrir » en compensation un autre bien à usage commercial qui deviendra un local à usage d'habitation.

L'ensemble des informations et la déclaration en ligne de meublé touristique sont disponibles sur le site de la Mairie de Paris : <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>

Si le bien est situé en dehors de Paris, il est possible que la réglementation en la matière soit moins drastique. Pour le savoir, il faudra soit consulter le site de la mairie du lieu de situation du bien, soit la contacter directement pour avoir les informations.

Mais aussi : les exigences en matière d'urbanisme

Enfin, en matière d'urbanisme, le changement de destination, d'habitation à commercial, nécessite de déposer une déclaration préalable auprès des services d'urbanisme de la Mairie du lieu de situation du bien.

Attention ! Ces trois volets (copropriété, changement d'usage et changement de destination), s'ils sont indispensables pour pouvoir mettre en location votre logement, sont également totalement indépendants les uns des autres.

Qu'est-ce que cela veut dire ?

Cela signifie par exemple, que si la Mairie autorise le changement d'usage mais que le règlement de copropriété interdit la location saisonnière, vous ne pourrez pas faire de la location de courte durée.

A contrario, si votre règlement de copropriété vous permet de faire de la location saisonnière, il faudra tout de même faire une demande de changement d'usage auprès de la Mairie et s'acquitter de l'obligation de compensation !

Vous êtes locataire d'un logement

... Et vous envisagez de le mettre en location pendant la période des JO

La réglementation applicable

Lorsque le logement loué constitue la résidence principale du locataire, celui-ci a l'obligation de l'occuper de façon permanente. S'il est évidemment toujours possible d'héberger des amis ou des membres de la famille, la sous-location, en revanche, est formellement interdite par la loi, sauf accord écrit du bailleur.

La sous-location consiste à mettre son logement à la disposition d'un tiers, moyennant le versement d'un « sous-loyer » qui ne doit pas excéder le loyer acquitté par le locataire principal.

A défaut, le locataire s'expose à des sanctions :

- **Résiliation du bail pour sous-location irrégulière,**
- **Reversement au bailleur des sous-loyers perçus,**
- **Amende**

Les précautions à prendre avant toute sous-location

- Ne pas sous-louer votre logement sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du bailleur. Attention, il est assez facile aujourd'hui, pour les bailleurs, de retrouver des annonces de mises en location et de les utiliser ensuite comme moyen de preuve pour prouver la sous-location irrégulière ou de solliciter les voisins de l'immeuble
- Compte-tenu des spécificités de la location saisonnière, solliciter du bailleur l'autorisation écrite de sous-louer le logement à une clientèle de touristes, ce qui signifie que ce dernier a satisfait à l'ensemble des exigences examinées ci-dessus : changement d'usage, de destination et respect du règlement de copropriété.