

114^e CONGRÈS
..... DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

Le régime des locations meublées temporaires

Par Maëva Fleury, consultante au CRIDON Nord-Est

La notion de meublé



CANNES | 27 au 30 mai 2018

La location de **locaux meublés** s'oppose à la location de **locaux nus**.

La définition d'un logement **meublé** diffère selon que la location constitue, ou non, la résidence principale du locataire.

Résidence principale	Résidence temporaire
<p>Un local loué meublé :</p> <ul style="list-style-type: none">- « <i>Est 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</i> » (art. 25-4, loi du 6 juillet 1989)- Comprend le mobilier listé par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015- Respecte des normes de décence prévues par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002	<p>Deux critères doivent être remplis pour qu'un local soit considéré comme meublé :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un critère intentionnel. Les parties ont la volonté commune de louer en meublé- Un critère matériel. Il faut « <i>que l'ensemble du mobilier fourni soit suffisant pour permettre de vivre convenablement</i> » (Cass. 3e civ., 18 juill. 2000, n° 98-21452)

La notion de temporaire



CANNES | 27 au 30 mai 2018

La notion de **résidence temporaire** s'oppose à la notion de **résidence principale**.

Résidence principale	Résidence temporaire
Le logement est occupé au moins huit mois par an (art. 2, loi du 6 juillet 1989)	Le logement est occupé moins de huit mois par an

→ Les locations meublées **temporaires** relèvent du droit commun des baux (C. civ., art. 1709 et s.)

→ Les parties bénéficient d'une **liberté contractuelle**


Changement d'usage, pourquoi ?



CANNES | 27 au 30 mai 2018

→ Le changement d'usage consiste à donner à un immeuble ou une partie d'immeuble une utilisation différente de celle qu'il avait auparavant en tenant compte de l'affectation matérielle et réelle des lieux

→ Lorsqu'un logement est affecté à la location meublée, le propriétaire doit obtenir une **autorisation préalable de changement d'usage** :

 « *Le fait de louer 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 au sens du présent article* » (CCH, art. L. 631-7)

Changement d'usage, comment ?




CANNES | 27 au 30 mai 2018

→ La mise en œuvre de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation

- Champ d'application : **les communes de plus de 200.000 habitants** et celles des départements des **Hauts-de-Seine**, de la **Seine-Saint-Denis** et du **Val-de-Marne** ou, pour les autres communes, selon les modalités prévues à l'article L. 631-9 du Code de la construction et de l'habitation

- Procédure (CCH, art. L. 631-7-1)

 Si le local constitue **la résidence principale du loueur**, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (CCH, art. L. 631-7-1 A)

→ La particularité du régime facultatif d'autorisation temporaire (CCH, art. L. 631-7-1 A)

Les meublés de tourisme



📖 « *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* » (C. tourisme, art. D. 324-1)

Locaux classés meublés de tourisme	Locaux à usage touristique non classés
<ul style="list-style-type: none">- Respect de critères de confort et d'habitabilité fixés par un tableau de classement (annexe I de l'arrêté du 2 août 2010)- Une visite obligatoire préalable au classement- Une visite périodique de contrôle tous les cinq ans	<ul style="list-style-type: none">- Locaux loués meublés à usage touristique remplissant les conditions de l'article D. 324-1 C. tourisme- Le propriétaire n'a effectué aucune procédure de classement- Les locataires ne sont pas assurés d'un gage de qualité




Les meublés de tourisme, déclaration préalable




CANNES | 27 au 30 mai 2018

→ Toute personne qui met en location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement fait **la déclaration auprès du maire de la commune** où est situé le meublé, **sauf s'il s'agit de la résidence principale du loueur** (C. tourisme, art. L. 324-1-1)

 Cette déclaration doit être effectuée que le meublé de tourisme soit classé ou non

→ Les plateformes intermédiaires doivent décompter le nombre de jours de location des résidences principales

 Au-delà de **cent-vingt jours**, l'annonce est suspendue (C. tourisme, art. L324-2-1)




Les meublés de tourisme, enregistrement préalable



CANNES | 27 au 30 mai 2018

→ La mise en place d'un **enregistrement préalable** :

- Champ d'application : la faculté de soumettre à enregistrement préalable ce type de logement est ouverte aux communes pour lesquelles le changement d'usage est obligatoire

 Aucune exception n'est prévue en faveur des résidences principales

- Procédure : Cerfa n° 14004*03

- Ce dispositif est en vigueur à **Bordeaux, Lyon, Nice, Paris**

Meublés de tourisme, loi Elan



CANNES | 27 au 30 mai 2018

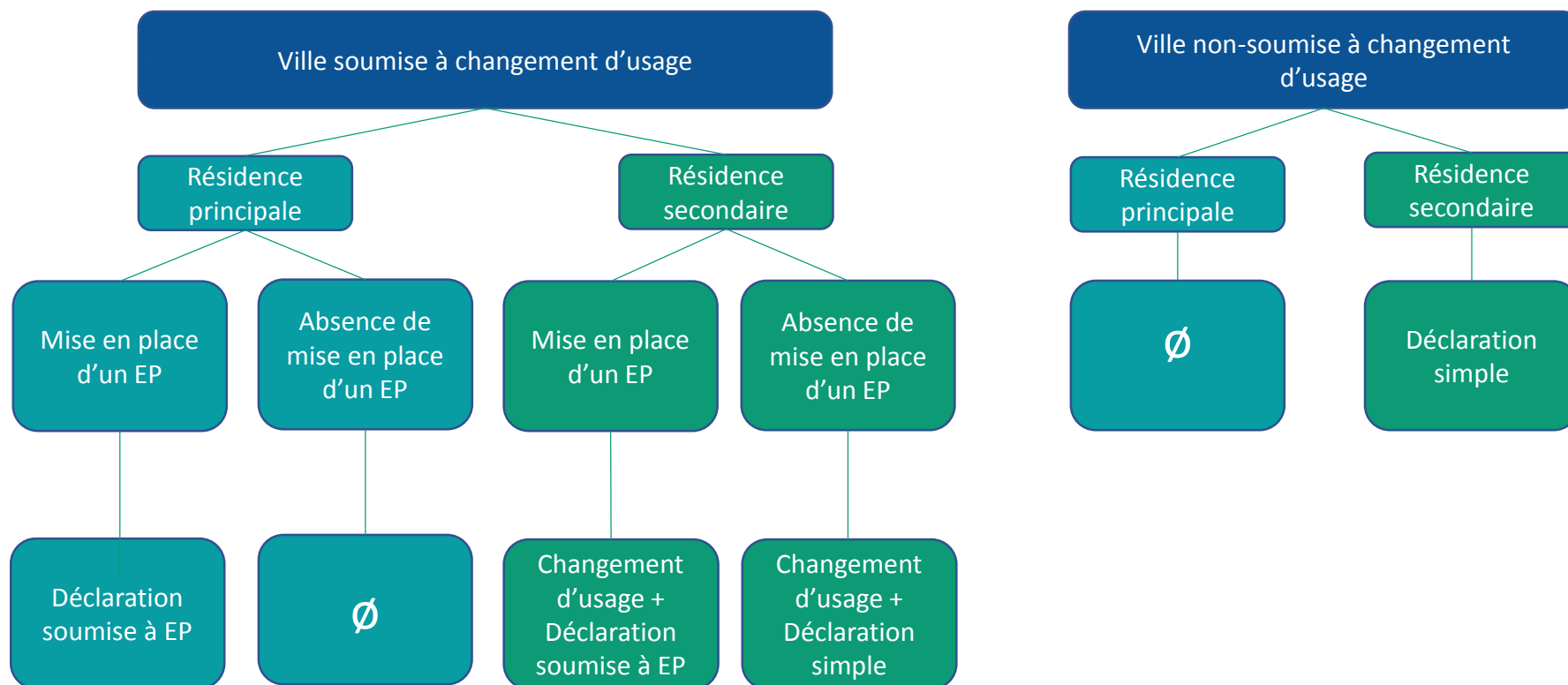
→ L'article 51 du **projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan)** prévoit que :

- Dans les communes qui ont mis en œuvre la procédure d'enregistrement, le bailleur ne peut pas offrir en location sa résidence principale plus de **cent-vingt jours par an**

- Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations imposées à l'article L. 324-1 du Code de tourisme est passible d'**amendes civiles** dont le montant ne peut pas excéder **5.000 euros** (si le propriétaire ne s'enregistre pas) ou **10.000 euros** (si la limite des cent-vingt jours est dépassée)

- Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations imposées à l'article L. 324-2-1 du Code de tourisme est passible d'**amendes civiles** dont le montant ne peut pas excéder **12.500 euros** (en cas de non publication du numéro de déclaration) ou **50.000 euros** (si la limite des cent-vingt jours est dépassée)

Location d'un meublé de tourisme



EP = enregistrement préalable



Loi Elan, le bail mobilité



CANNES | 27 au 30 mai 2018

→ Une nouveauté prévue par le **projet de loi Elan** à son article 34

→ Champ d'application :

- Un logement meublé
- Une durée comprise entre un et dix mois
- Le locataire devra justifier, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle



Le locataire aura la possibilité de **résilier le bail à tout moment**



Formation du contrat



CANNES | 27 au 30 mai 2018

→ La **libre détermination du loyer** : les parties doivent s'accorder sur le prix

→ Les charges locatives



Il est conseillé de recourir à la **forfaitisation**

→ La faculté d'établir un état des lieux et un inventaire du mobilier

→ Les diagnostics : comme pour toute convention de location, le bail doit comporter, en annexe, un **état des risques naturels et technologiques**



Fin du contrat



CANNES | 27 au 30 mai 2018

→ Les règles divergent selon que le contrat a été conclu :

À durée déterminée

Dans cette hypothèse, il n'est pas possible de rompre le contrat avant son terme, sauf stipulations conventionnelles contraires.

À durée indéterminée

Les parties peuvent, à tout moment, décider de rompre le contrat.