



Location de meublé sur une courte durée

Pourvoi n°19-13.191

Jeudi 18 février 2021

La location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées de quatre et six mois à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile caractérise un changement d'usage.

Caractérise un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation, au sens de l'article L. 631-7, alinéa 6, du code de la construction et de l'habitation, le fait, pour le propriétaire d'un local meublé à usage d'habitation, de le donner en location à deux reprises en moins d'un an, pour des durées respectives de quatre et six mois, donc inférieures à un an ou à neuf mois.

Faits et procédure

Les propriétaires d'un appartement à usage d'habitation situé à Paris ont été assignés par la Ville de Paris en paiement d'une amende pour l'avoir loué « *de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* », plus précisément pour avoir consenti deux locations d'une durée respective de quatre et six mois, entre mars 2016 et janvier 2017, sans avoir sollicité l'autorisation de changement d'usage prévue par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

La demande de la Ville de Paris a été rejetée en première instance et en appel au motif qu'aucun changement d'usage n'était en l'espèce caractérisé, la notion de « *courte durée* » visée à l'article L. 631-7, dernier alinéa, ne recouvrant pas toute location durée inférieure à un an ou à neuf mois, comme le soutenait la Ville de Paris.

Par un arrêt du 28 mai 2020, la Cour de cassation a sursis à statuer sur le pourvoi formé par la Ville de Paris, jusqu'au prononcé de la décision de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) dans les affaires C-724/18 et C-727/18.

Par un arrêt du 22 septembre 2020 (C-724/18 et C-727/18), la CJUE s'est prononcée sur les questions posées et, par un arrêt du 18 février 2021, la Cour de cassation a statué sur le pourvoi formé par la Ville de Paris.

La question posée à la Cour de cassation

Le fait pour un bailleur de donner en location, à deux reprises au cours de la même année, un appartement meublé à usage d'habitation, pour des durées respectives de quatre et six mois, à deux sociétés pour y loger la même personne en qualité de salarié, caractérise-t-il un changement d'usage au sens de l'article L. 631-7, alinéa 6, du code de la construction et de l'habitation ?

La réponse de la Cour de cassation

La Cour de cassation a tout d'abord jugé que les articles L. 631-7, alinéa 6, et L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation sont conformes à la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006.

S'agissant du champ d'application de l'article L. 631-7, dernier alinéa, du code de la construction et de l'habitation, elle a retenu que, « *hormis les cas d'une location consentie à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois, de la conclusion, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, d'un bail mobilité d'une durée de un à dix mois et de la location, pour une durée maximale de quatre mois, du local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, le fait de louer, à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation et, par conséquent, est soumis à autorisation préalable* ».

Il en résulte que les deux locations litigieuses, consenties à deux sociétés, sur une période de moins d'un an, pour des durées respectives de quatre et six mois, donc inférieures à un an, constituaient un changement d'usage, au sens du texte précité, soumis à autorisation préalable.