

Location de meublé sur une courte durée

18/02/2021



Un formulaire H2 rempli postérieurement au 1er janvier 1970 ne permet pas nécessairement d'établir l'usage d'habitation du bien à cette date.

Le formulaire de l'administration fiscale intitulé « déclaration H2 », comporte, à la date de sa souscription, les renseignements utiles à l'évaluation de chaque propriété ou fraction de propriété, à l'exception du montant du loyer qui est celui du 1^{er} janvier 1970.

Une cour d'appel ne peut donc retenir que le fait que ladite déclaration ait été en l'espèce remplie en juin 1978 ne la prive pas de sa valeur probante de l'usage du bien au 1^{er} janvier 1970 si elle n'explique pas en quoi les renseignements figurant dans ce formulaire établissent l'usage d'habitation du bien au 1^{er} janvier 1970.

Les faits et la procédure

Le propriétaire d'un appartement situé à Paris a été assigné 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* », 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 a été accueillie en première instance et en appel. Le pourvoi posait notamment la question de la preuve de l'usage d'habitation de ce local au sens de ce texte et plus précisément de la portée qu'il convenait de donner à la déclaration « H2 » remplie par les propriétaires de propriétés bâties à l'occasion de la révision foncière de 1970.

Par un arrêt du 6 février 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 le propriétaire de l'appartement.

La question posée à la Cour de cassation

Le formulaire de l'administration fiscale intitulé « H2 » rempli par le propriétaire d'un local postérieurement au 1^{er} janvier 1970 est-il de nature à établir la preuve de l'usage d'habitation du bien à cette date ?

La réponse de la Cour de cassation

Pour l'application de la réglementation sur le changement d'usage des locaux d'habitation, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970 (article 631-7, alinéa 3).

La Ville de Paris produisait, pour établir l'usage d'habitation du local en cause, la déclaration établie selon le modèle « H2 » fourni par l'administration fiscale, qu'il avait été demandé aux redevables de la contribution foncière des propriétés bâties de souscrire en vue de la révision foncière du 1^{er} janvier 1970.

En l'espèce, ce formulaire avait été rempli par le propriétaire du local en 1978.

La cour d'appel a considéré que ce document établissait l'usage d'habitation du local au 1^{er} janvier 1970 au regard des réponses des propriétaires selon lesquelles le bien était loué en meublé.

Mais ces formulaires comportent les renseignements demandés « à la date de leur souscription », à l'exception du montant du loyer qui est celui en vigueur au 1^{er} janvier 1970 (article 40 du décret d'application du 28 novembre 1969).

La Cour de cassation en a déduit que les renseignements portés dans ce formulaire ne pouvaient être considérés comme décrivant l'usage du bien au 1^{er} janvier 1970 sans qu'il soit précisé en quoi les réponses apportées établissaient l'usage d'habitation du local à cette date.

L'arrêt de la cour d'appel a donc été cassé.

LIRE LA DÉCISION ➤



Contact presse

Mail

- scom.courdecassation@justice.fr

Guillaume Fradin

- +33 (0)1 44 32 65 77
- +33 (0)6 61 62 51 11

Pierre Albert-Roulhac

- +33 (0)1 44 32 65 76
- +33 (0)6 61 62 10 29