

La location meublée à Paris : Mythes et réalité

La multiplication des opinions divergentes sur la location meublée à Paris, pourrait laisser penser qu'elle est soit interdite, soit soumise à autorisation de la Ville de Paris. S'agit-il d'une réalité ou d'un mythe ?

La question mérite réflexion. Compte tenu de l'ambiguïté des textes de loi, on ne peut cependant y répondre en se référant uniquement à l'interprétation de la Ville de Paris.

L'Association des Professionnels de la Location Meublée a tenté d'y voir clair en confiant au Cabinet d'avocats RICARD DEMEURE & Associés une consultation juridique portant sur les articles L 631-7 et L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette analyse confirme que dans l'état actuel des textes rien ne semble interdire à Paris la location meublée, même saisonnière.

Quel est le cadre juridique applicable à la location meublée ?

1. La notion de meublé :

Tout d'abord tentons de définir la notion de meublée.

Cette notion implique que l'appartement (ou la maison) doit comprendre un équipement suffisant pour permettre la vie courante : mobilier, équipement ménager, vaisselle, le tout en quantité suffisante pour assurer une vie normale compte tenu du nombre de couchages offerts.

Le fait de garnir le logement de quelques meubles épars est insuffisant pour qu'il soit considéré comme meublé. Dans ce cas, le contrat de location meublé peut être requalifié de bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 89.

2. Le régime juridique de la location meublée :

Le droit à la propriété est un droit fondamental. Tout propriétaire peut donc jouir de son bien comme il l'entend, et à ce titre, opter pour une mise en location de son bien, vide ou en meublé.

S'il paraît clair que la location meublée n'est pas régie par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, elle n'est pour autant pas clairement définie par le Code Civil.

Le bail consenti dans le cadre d'une location meublée est soumis au droit commun, et à ce titre, les articles 1714 à 1762 lui sont applicables, sauf dérogation contractuelle précisée dans le bail. Il s'agit donc d'un régime de grande liberté.

Dans le cadre de ce régime de grande liberté contractuelle, seule la location meublée à titre de résidence principale fait l'objet de dispositions spécifiques prévues par l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Cet article prévoit que :

- Le contrat de bail doit avoir une durée minimale d'une année si la location meublée est consentie à titre de résidence principale (9 mois pour les étudiants) avec tacite reconduction, sauf résiliation motivée par le bailleur pour vendre ou l'habiter.
- Le préavis de résiliation est de trois mois pour le bailleur et d'un mois pour le locataire.
- Et enfin, le loyer est indexé sur l'indice de référence des loyers ou IRL.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux locations meublées consenties au titre de la résidence principale, de sorte que dans l'hypothèse où un logement meublé, donné à un locataire, ne constitue pas sa résidence principale, la location de ce logement n'est pas soumise aux dispositions de l'article L 632-1 du CCH.

En conséquence, et partant du principe que « ce qui n'est pas interdit, est autorisé », les dispositions de cet article n'ont pas pour effet d'interdire la location meublée de courte durée.

Les locations meublées faites à titre de résidence temporaires sont donc autorisées et ne sont réglementées que par les dispositions du Code Civil.

Ceci est d'ailleurs confirmé par le Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, selon lequel :

*« **La location meublée n'est pas spécifiquement réglementée.** Cependant, dès lors que le logement loué constitue la résidence principale de l'occupant, celui-ci bénéficie d'une protection minimum figurant dans le Code de la construction et de l'habitation (art. L 632-1, L 632-2 et L 632-3). »*

3. Les autorisations nécessaires pour pouvoir louer un logement meublé :

Comme nous l'avons dit :

- La location meublée à titre de résidence principale est régie par les dispositions du Code civil et par l'article L 632-1 du Code de la construction et de l'Habitation.
- La location meublée à titre de résidence temporaire n'est régie que par les seules dispositions du Code civil.

Dans ce cadre, qu'apporte l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation ? S'applique-t-il à la location meublée à titre de résidence principale, ou à la location meublée à titre de résidence temporaire, ou aux deux ?

L'article L 631-7, applicable aux villes de plus de 200.000 habitants (Paris, Lyon, Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Nice, Toulon, Grenoble, Strasbourg, etc... en faisant partis) dispose que :

« Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable ».

Peut-on en déduire, comme le fait la Mairie de Paris, que la location meublée est soumise à autorisation préalable à Paris ?

- Oui, si l'on considère que l'usage d'un appartement loué meublé n'est pas un usage d'habitation ou de logement.
- Non, si l'on considère qu'une location meublée ne change pas la nature de l'usage qu'il est fait du bien et que celui-ci reste un logement avec tout ses attributs, avec des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil et des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, toilettes.

Que dit la loi en matière d'usage pour les logements meublés?

La loi ne permet pas d'exclure les appartements meublés d'un usage « habitation ». L'article L 631-7, souvent utilisé pour justifier la nécessité d'obtenir une autorisation préalable, stipule :

« Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leur annexes, y compris...les locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ».

Ainsi rédigé, l'article L 631-7 vise toutes catégories de logements, y compris les locaux meublés au titre de la résidence principale et suscite de par sa rédaction deux interprétations : La première consistant en une interprétation littérale (y compris voulant ici dire « notamment » ce qui introduit une liste ouverte d'exemples) ; La seconde consistant en une interprétation restrictive, à vocation répressive (y compris étant interprété comme voulant dire « dès lors que » ce qui justifie, pour les tenants de cette interprétation, que seuls les meublés donnés en location dans les conditions de l'article L 632-1 sont autorisés)

Ainsi, ceux qui soutiennent l'idée que la location meublée est interdite à Paris, ont choisi l'interprétation restrictive et répressive, et ceux qui pensent que rien ne l'interdit, ont choisi l'interprétation littérale.

L'interprétation littérale de l'article L 631-7 est la bonne interprétation.

Dans un texte de loi les vocables « y compris » et « dès lors que » ne sont pas équivalents.

Ensuite, les sanctions prévues en cas d'infraction aux dispositions de l'article L 631-7 étant d'ordre pénal, seule l'interprétation littérale est possible. En matière pénale, il n'est pas possible de faire dire à un article ce qu'il ne dit pas précisément.

L'interprétation littérale est confirmée par une réponse ministérielle.

A une question écrite posée, le 27 juillet 2010, par Monsieur le député Goasguen, Monsieur Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme a répondu qu'aucune déclaration préalable auprès de la mairie n'est nécessaire pour les locations saisonnières, confirmant ainsi l'interprétation littérale de l'article L 631-7.

Texte complet de la question et de la réponse du Secrétaire d'Etat au logement :

Claude Goasguen - Question N° 85351 au Ministère du Logement

Question soumise le 27 juillet 2010

M. Claude Goasguen attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les locations de courte durée. A Paris, l'afflux de touristes est tel que de nombreux habitants louent leurs logements pour de courtes durées. Il souhaite savoir quel est le statut de ces locations et comment on les déclare.

Réponse émise le 16 novembre 2010

L'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs exclut de son champ d'application les locataires à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1 relatif à l'obligation faite au bailleur, de fournir un dossier de diagnostic technique. Toute location saisonnière échappe donc automatiquement à cette loi. Le régime juridique normalement applicable à la location saisonnière est celui des articles 1709 et suivants du code civil. Toutefois, l'article L. 324-2 du code du tourisme, dans sa version issue de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, prévoit que « toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux ». Enfin, aucune déclaration préalable auprès de la mairie n'est nécessaire pour ce type de location saisonnière.

(NDR : Dernière phrase souligné par le rédacteur)

Ainsi, les deux interprétations des dispositions des articles L 631.-7 et L 632-1 du CCH sont respectivement corroborées par des réponses ministérielles.

4. Le droit à la propriété :

Le droit à la propriété est un droit fondamental, protégé par la Constitution. La violation du droit à la propriété et du droit d'en jouir librement dans les villes de plus de 200.000 habitants (villes concernées par les dispositions de l'article L 631-7 du CCH) porte atteinte au principe d'égalité.

En l'espèce, un propriétaire qui se verrait reproché la mise en location meublée de son appartement, pourrait soulever auprès du juge de 1er instance une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) en invoquant que l'autorisation de la Mairie de Paris limite l'usage de son bien et que les autorisations préalables de changement d'usage ne s'appliquent pas de la même manière suivant la ville de situation du bien.

Cette interprétation semble être confirmée par une décision des tribunaux de Paris qui, dans une affaire opposant l'ambassade américaine à la ville de Paris, a jugé que le PLU de Paris, en interdisant

la construction d'un bâtiment sur une parcelle inscrite comme espace libre à végétaliser, portait une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

Il en serait probablement de même pour la location meublée. Il semble en effet disproportionné de limiter le droit de propriété en faisant porter sur les propriétaires la responsabilité du manque de logement à Paris. Les solutions pour remédier au manque de logements sont de la responsabilité de l'état et des collectivités locales, pas celles des propriétaires.

5. Le régime de la copropriété :

Une autre interrogation, pour celui qui veut faire de la location meublée, est de savoir si le règlement de copropriété peut l'interdire.

En effet, les logements consentis en meublés font partie d'immeubles d'habitation dont la destination, plus ou moins bien définie, va de l'immeuble d'habitation de grand standing à l'immeuble mixte, comprenant à la fois habitations et commerces, tout en passant par l'immeuble d'habitation bourgeoise.

Ces immeubles sont régis par un règlement de copropriété qui peut rester muet sur la location meublée, l'autoriser ou l'interdire.

Dés lors se pose la question de savoir si la location meublée est un usage d'habitation ou pas. Si l'on répond oui, le règlement de copropriété ne pourra pas l'interdire.

La réponse à cette question renvoie à l'interprétation que l'on peut faire de l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour autant, les locations meublées, d'autant plus si elles sont de courte durée, ne doivent pas être la source d'un trouble anormal de voisinage.

Les conséquences d'un cadre juridique complexe :

Comme nous l'avons dit précédemment, l'enquête OPINIONWAY-APLM montre que :

- 84 % des propriétaires ne possèdent qu'un seul appartement qu'ils louent ;
- 66 % des propriétaires ne remettraient pas leur appartement sur le marché de la location vide s'ils ne pouvaient le louer meublé ;
- 74 % des propriétaires évoquent en priorité une autre raison que le rendement locatif comme motivation première à la location meublée.

S'il apparaît légitime de répondre à la demande de logement locatif de longue durée, il apparaît nécessaire de s'interroger également sur les freins qu'apporte la loi du 6 juillet 1989 sur le dynamisme du marché de la location vide.

Bon nombre des propriétaires qui s'adressent aux professionnels membres de l'APLM se détournent de la location vide après avoir subi le traumatisme d'une location qui s'est mal passée. D'autres décident de laisser le logement vide ce qui explique le nombre élevé de logements vacants à Paris.

La protection du locataire qu'apporte la loi du 6 juillet 1989 au détriment de celle du bailleur a eu un autre effet pervers : le niveau des garanties demandées au locataire d'un logement vide. Ce niveau de garanties est tel qu'il interdit, même à un des candidats solvables, l'accès à un logement vide.

D'autre part, le mécanisme de la compensation prévue à l'article L 631-7 du CCH est porteur de nombreuses dérives ou conséquences pernicieuses.

Parmi les dérives possibles, citons l'achat de locaux commerciaux en RDC, sur cour ou sur rue dans des rues calmes car déjà en voie de désertification commerciale, pour les transformer en location meublée. La demande de location de courte durée est inhérente à l'attractivité de Paris. Il paraît difficile de l'interdire sans faire naître un mécanisme de contournement.

Parmi les conséquences pernicieuses, citons le risque de voir s'éparpiller des locaux ayant un usage « autre » au sein d'immeubles d'habitation, faisant ainsi naître de nouveaux conflits au sein des copropriétés, sans que les règles de la compensation puissent réellement l'éviter.

Pour comprendre ce risque, raisonnons sur une demande de changement d'usage, avec compensation, faite par un propriétaire d'un appartement dans un immeuble ou le règlement de copropriété n'interdit pas la location meublée.

Il s'agit de l'immense majorité des immeubles à Paris. Un arrêt récent, rendu le 8 juin 2011, par la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation, a réputé non-écrite une clause d'un règlement de copropriété interdisant la location meublée, ce qui ne fera qu'augmenter le nombre d'immeubles où la location meublée ne peut être interdite.

Le propriétaire introduit sa demande et compense de telle sorte que le changement d'usage devienne définitif. Celui-ci se sera fait sans qu'il soit nécessaire de demander une autorisation en assemblée générale, le règlement ne l'interdisant pas.

Le propriétaire loue son appartement meublé, en toute conformité avec l'interprétation de la Mairie de Paris, puis décide après plusieurs années de vendre son bien. Lors de la vente, l'appartement est affecté à un usage autre que l'habitation, puisqu'il y a eu compensation.

Dans cette hypothèse rien ne garantit que le nouvel acquéreur ne profite de cet usage « autre » pour arrêter la location meublée et faire autre chose tel que le stockage en étage ou une activité professionnelle. Que pourra-t-on lui dire ?

Il s'agit bien d'une conséquence pernicieuse et d'une source de nouveaux conflits au sein des copropriétés.

Cette conséquence pernicieuse n'est pas vraie pour les autres usages que la location meublée, qui eux sont plus clairement interdits par les règlements de copropriété.

Citons également parmi les risques d'une interprétation restrictive de l'article L 631-7 :

- L'inadaptation de la compensation qui rend le changement d'usage définitif, alors que la décision de louer meublé peut n'être que temporaire. Il apparaît peu adapté de faire perdre définitivement l'usage d'habitation à un local qui ne perd, du fait de sa mise en location meublée, aucun de ses attributs de l'habitabilité : salon, chambre, cuisine, salle de bain, etc...
- L'inadaptation de la compensation qui pousserait à ne faire que de la courte durée une fois qu'elle serait obtenue, alors qu'en réalité, dans un même appartement, il y a souvent alternance de location de courte durée et de location de longue durée. Après changement

d'usage, les propriétaires ne feraient plus que de la courte durée, ce qui ne pourrait qu'exacerber les difficultés de voisinage. L'alternance de la courte durée, plutôt l'été, et de la moyenne et longue durée, plutôt en automne et en hivers, favorise la quiétude du voisinage.

- L'essor des locations sans contrat, payées en espèce, commercialisées par des sites Internet mondialisés d'annonces de particulier à particulier.

Les enjeux de la location meublée :

La location meublée répond à des situations sociales, économiques et individuelles multiples. Elle répond à de nombreux besoins de logement pour de la courte, de la moyenne ou de la longue durée, en résidence temporaire ou en résidence principale.

Tous ces besoins de logements sont légitimes. En les satisfaisant, la location meublée est un élément incontestable de l'attractivité de Paris.

Il apparaît peu légitime d'opposer résidence permanente et résidence temporaire. L'attractivité et le dynamisme de Paris passe par la diversité de son offre d'hébergement. La location meublée y participe.

La réglementation actuelle n'interdit pas la location meublée. Elle ne la soumet pas à une obligation de compensation dès lors qu'il n'est pas démontré qu'un appartement meublé n'est pas un logement.

Il apparaît de plus évident que le principe de la compensation ne peut être appliqué efficacement à la location meublée.

La décision de louer son logement meublé peut être une décision réversible. Elle répond dès lors à une situation temporaire : Une expatriation ; Un achat fait en anticipation des études des enfants ; Un choix de vie commune pouvant être remis en cause ; etc..

Dans ces situations, la compensation changerait définitivement l'usage du local. Il passerait pour toujours d'un usage habitation, à un usage commercial. Qu'advient-il si le projet initial change et si le propriétaire souhaite reprendre son logement pour lui ou pour sa famille ? Il devrait habiter dans un local commercial. En effet, l'article L 631-7 ne régleme le changement d'usage que dans le sens habitation => commercial, et non dans le sens commercial => habitation.

Ainsi, l'enjeu pour la ville de Paris, les acteurs de la location meublée, et les propriétaires, reste de définir les conditions d'un développement équilibré de la location meublée. Cela est possible par le dialogue, dans le respect de la qualité due aux clients, et dans le respect des règles de bon voisinage. L'APLM est prête à ce dialogue.

Cette analyse, représentant l'opinion de l'APLM, ne saurait engager sa responsabilité. Elle n'a pas valeur de consultation juridique et n'est pas opposable aux autorités compétentes.