

COMPARATIF
PROJET DE LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE
LOCATIONS MEUBLEES « TEMPORAIRES » Sénat 2

<p style="text-align: center;">TEXTE ACTUEL</p> <p>Code de la construction et de l'habitation Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement. Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements. Chapitre Ier : Dispositions générales. Section 2 : Changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation</p>	<p>PROJET LOI VERSION SENAT 2^{NDE} LECTURE</p>	<p>OBSERVATIONS</p>
<p>Art. L. 631-7</p> <p>La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, 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.</p>	<p>Article 6 ter nouveau : modifié</p> <p>Art. L. 631-7</p> <p>La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, 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.</p> <p>Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location</p>	<p>Règlementation sur les changements d'usage des locaux d'habitation</p> <p>1. Le champ d'application de la réglementation est étendu : outre 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, l'autorisation administrative de changement d'usage des locaux d'habitation est étendue à toutes les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue telle que définie à l'article 232 du CGI (soit 1151 communes). Toutefois, dans ces communes, et contrairement aux agglomérations de plus de 200 000 habitants, le changement d'usage « peut être soumis à une autorisation » : dans ces communes le régime d'autorisation administrative préalable n'est donc pas absolu ; il appartiendra, semble-t-il, à chaque collectivité d'en décider.</p> <p>2. Les locations temporaires :</p>

<p>Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.</p> <p>Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.</p> <p>Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.</p> <p>Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.</p>	<p>dans les conditions de l'article L. 632-1.</p> <p>Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.</p> <p>Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.</p> <p>Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.</p> <p>Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.</p> <p>Les locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, ne peuvent être considérés comme locaux destinés à l'habitation au sens du présent article.</p>	<p>Il est par ailleurs précisé que les locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, ne peuvent être considérés comme locaux destinés à l'habitation au sens du présent article : cette disposition entérine l'interdiction de louer temporairement à une clientèle de passage les locaux destinés à l'habitation. Toutefois, un régime d'autorisation temporaire peut être accordé par délibération des collectivités locales concernées par la réglementation sur les changements d'usage :</p> <p>C'est une délibération du conseil municipal qui définira le régime d'autorisation qui ne pourra être que temporaire. Seules les personnes physiques pourront être autorisées à louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage, sans qu'il soit « nécessaire » de demander une autorisation préalable de changement d'usage. La délibération du conseil municipal fixera les conditions de délivrance de ces autorisations temporaires (durée des contrats de location, caractéristiques physiques du local, localisation au regard du contexte local du marché locatif), ces conditions pouvant être modulées en fonction du nombre d'autorisations temporaires accordées à un même propriétaire.</p> <p>Exception : lorsque le logement constitue la résidence principale du loueur (au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la présente loi – logement occupé au moins 8 mois par an), aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour louer le logement sur de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.</p>
--	--	--

		<p>[Commentaires post CAE AN 1^{ère} lecture : Amendement n° 537 adopté en CAE présenté par Mme Lepetit et 6 autres députés, qui ferme toute possibilité de louer « temporairement » des logements meublés sans autorisation préalable. Exposé des motifs : - le flou de la législation actuelle génère de plus en plus de contentieux ; - en précisant formellement qu'ils ne peuvent être considérés comme des locaux d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du CCH, la situation est clarifiée ; - le changement d'usage est clairement exprimé pour tout propriétaire qui souhaite se livrer à une telle activité qui entraîne le changement d'usage des locaux loués ; - A Paris 25 000 logements sont ainsi loués pour des activités et sont retirés du marché locatif ce qui alimente la pénurie.</p> <p>Observations : Amendement contraire à la proposition de la profession qui s'attache à exclure les locations saisonnières purement touristiques de la notion de locaux destinés à l'habitation pour n'y intégrer que ceux loués meublés temporairement pour d'autres motifs que le tourisme afin de répondre à un besoin en logements temporaires dans les grandes agglomérations :</p> <p>« L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est modifié et complété comme suit :</p> <p>-Au deuxième alinéa, remplacer : « les locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 » par :</p> <p>«les logements loués meublés dans les</p>
--	--	---

		<p><i>conditions des articles 25-2-1 à 25-2-9 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, les logements meublés temporaires loués à des étudiants, des stagiaires, des personnes en mission professionnelle ou en situation d'urgence et qui n'y élisent pas domicile, les logements meublés loués moins de quatre mois par an pour d'autres motifs et dont le contrat de location, établi par écrit, mentionne le motif de la location. »</i></p> <p><i>« Après le deuxième alinéa, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>Toutefois, le bailleur qui donne en location habituellement plus d'un logement destiné exclusivement à la location meublée et ne constituant pas la résidence principale du locataire devra obtenir une autorisation de la municipalité. »</i></p>
	<p>Article 6 ter nouveau : modifié</p> <p>Après l'article L. 631-7, il est inséré un article L. 631-7-1 A ainsi rédigé :</p> <p>Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.</p> <p>La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de ces autorisations temporaires, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les</p>	

caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du 2° du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

En l'absence de délibération du conseil municipal, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour louer un seul local à usage d'habitation ne constituant pas la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

	<p>si ce local est situé dans une autre région que celle dans laquelle le loueur possède sa résidence principale et que les périodes de mise en location n'excèdent pas six mois en journées cumulées par année civile.</p>	
<p>Article L. 631-9</p> <p>Les dispositions de l'article L. 631-7 peuvent être rendues applicables à d'autres communes par décision de l'autorité administrative prise sur proposition du maire.</p> <p>Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune.</p>	<p>Article 6 ter nouveau : modifié</p> <p>Article L. 631-9</p> <p>Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, par le conseil municipal.</p> <p>Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune.</p>	
<p>Article L. 631-10</p> <p>Les dispositions de l'article L. 631-7 ne sont pas applicables dans les zones franches urbaines définies au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.</p>	<p>Article 6 quater</p> <p><u>« L'article L. 631-10 est abrogé »</u></p>	<p>Du fait de l'abrogation de l'article L. 631-10 du CCH, les dispositions relatives aux changements d'usage de l'article L. 631-7 ci-avant modifiées et commentées deviennent applicables dans les communes concernées situées dans les ZFU.</p>

	<p><u>Article 6 sexies</u></p> <p><u>Avant l'article L. 631-7-1 du CCH, il est inséré un article L. 631-7-1-B ainsi rédigé :</u></p> <p>Si l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relevant du statut de la copropriété souhaite que soit soumise à son accord préalable, à la majorité définie à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage, elle le décide à la majorité de l'article 25 de la même loi.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'autorisation temporaire mentionnée à l'article L. 631-7-1 A.</p> <p>Le premier alinéa du présent article s'applique sans préjudice des éventuelles règles relatives aux modalités d'autorisation du changement d'usage d'un local qui figurent dans le règlement de copropriété de l'immeuble, défini à l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.</p>	<p>Article inséré dans le PL ALUR en 1^{ère} lecture de l'AN au lieu et place des modifications adoptées en CAE à l'article L. 631-7-1 qui étaient ainsi rédigées : « <i>Un propriétaire ne peut demander une autorisation de changement d'usage de son logement en local meublé loué de manière habituelle pour de courtes durées qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.</i> »</p> <p>Le texte adopté en AN 1 précisait que lorsqu'un local destiné à l'habitation est situé dans une copropriété, son propriétaire ne pouvait demander une autorisation administrative de changement d'usage pour le louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage, qu'après avoir obtenu l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (n°65-557).</p> <p>Dans sa rédaction post CAE Assemblée Nationale 2^{nde} lecture le texte modifié : l'AG des copropriétaires doit décider (et non plus peut décider) à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 <u>de soumettre ou non</u> à son accord préalable à la majorité de l'article 24 toute demande d'autorisation de changement d'usage de tout local d'habitation que son propriétaire souhaite louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.</p> <p>Ainsi, si l'assemblée générale le décide à la majorité de l'article 25, ce texte impose au propriétaire d'un local destiné à l'habitation et situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, lorsqu'il souhaite le louer de manière</p>
--	---	---

		<p>répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage, d'obtenir une autorisation préalable du syndicat des copropriétaires à la majorité de l'article 24.</p> <p>Il est précisé que cette autorisation préalable de l'AG des copropriétaires est nécessaire nonobstant les éventuelles règles relatives aux modalités d'autorisation du changement d'usage d'un local qui pourraient figurer dans le règlement de copropriété de l'immeuble.</p> <p>Le champ d'application de cette autorisation préalable du syndicat des copropriétaires est plus large que la réglementation des changements d'usage des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où elle concerne tous les locaux à usage d'habitation situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, quelle que soit sa situation géographique.</p> <p>En revanche, et par combinaison avec le dernier alinéa de l'article L. 631-7 ajouté par le projet de loi, cette disposition ne nous paraît pas applicable lorsque le logement constitue la résidence principale du copropriétaire dans la mesure où dans cette hypothèse il n'a pas à demander d'autorisation préalable de changement d'usage.</p> <p><i>Observations : cette obligation semble contraire au principe de la loi du 10 juillet 1965, loi spéciale, dont l'article 9 pose le principe selon lequel « chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne</i></p>
--	--	--

		<p>porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. ».</p> <p><i>D'autre part soumettre de telles locations à l'accord systématique de l'assemblée générale, sans considération des dispositions prévues au règlement de copropriété, semble contestable compte tenu du caractère impératif de celui-ci et de ses clauses de destination des parties privatives. Ainsi la Cour de cassation (Civ, 3^e, pourvoi n° 94-12357, 31 janvier 1996) a considéré que des logements faisant l'objet de locations à durées variables à usage d'habitation, non prohibées par le règlement de copropriété, ne revêtaient pas un caractère commercial.]</i></p>
Code du tourisme		
<p>Article L. 324-1-1 du code du tourisme</p> <p>Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.</p>	<p>Article 4 bis : voté conforme en 1ere lecture AN et Sénat (définitif)</p> <p>Article L. 324-1-1 du code du tourisme</p> <p>Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.</p> <p>Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.</p>	<p>La déclaration en mairie des meublés de tourisme n'est pas obligatoire lorsque le bien loué constitue la résidence principale du loueur (soit le logement occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le bénéficiaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation).</p>
	<p>Article 4 ter (non modifié)</p>	<p>L'obligation d'information prévue par ce texte ne fait pas peser d'obligation supplémentaire sur le professionnel qui est déjà tenu à un devoir</p>

	<p><u>La section 1 du chapitre IV du titre II du livre III du code du tourisme est complétée par un article L. 324-2-1 ainsi rédigé :</u></p> <p>Toute personne qui prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces dispositions et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.</p>	<p>général d'information et de conseil. Le texte vise toutefois également les plateformes numériques. En revanche, l'obligation d'obtenir une déclaration sur l'honneur du loueur constitue une obligation supplémentaire.</p> <p>Proposition : cette déclaration sur l'honneur pourrait ne pas être obligatoire lorsque le professionnel est mandaté par le propriétaire pour procéder aux formalités requises, ce qui est le cas notamment dans les mandats types FNAIM de la déclaration préalable en mairie des meublés de tourisme.</p>
--	---	--