

L'obligation d'autorisation préalable de changement d'usage en cas de location saisonnière d'une résidence secondaire

Mots-clés : Bail d'habitation – Résidence secondaire – Location saisonnière – Changement d'usage – Autorisation – Amende

Textes visés : Code de la construction et de l'habitation – Articles L. 631-7 et L. 651-2

Référence : Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018, n^o 17-20.654, P+B+I

Repère : Le Lamy Droit immobilier 2018, n^o 2237

RL>2954 La Cour de cassation a statué le 12 juillet 2018 sur l'obligation pour le propriétaire d'un bien immobilier constituant sa résidence secondaire, loué de manière saisonnière et répétée, de solliciter préalablement à la mise en location une autorisation de changement d'usage du bien. Ce changement d'usage constitue une étape particulièrement contraignante dont le bailleur, dans le cas d'espèce, s'était affranchi.

I - LA MISE EN LOCATION SAISONNIÈRE D'UN BIEN SANS DEMANDE PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE SANCTIONNÉE PAR UNE AMENDE CIVILE

Le propriétaire d'un appartement à usage d'habitation, **constituant sa résidence secondaire et non principale**, confie à la société Habitat Parisien la location de son bien avec autorisation expresse de le sous-louer de manière temporaire. Concomitamment, le propriétaire propose également le bien à la location sur plusieurs sites internet. Le bien est ensuite mis en location de manière répétée pour de courtes périodes.

Pour autant, le propriétaire ne sollicite pas une autorisation de changement d'usage de son bien de l'usage d'habitation à l'usage commercial en application des dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

En raison de l'infraction aux dispositions de cet article, le propriétaire est assigné par le procureur de la République en paiement d'une amende civile, en application des dispositions de l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation, pour avoir « *loué ce logement de manière répétée sur de courtes durées à une clientèle de passage, en contravention avec les dispositions de l'article L. 631-7* ».

Le propriétaire est condamné au paiement d'une amende de 20 000 euros par la cour d'appel.

Il forme un pourvoi en cassation et soutient, à l'appui de celui-ci, que s'il avait certes confié son bien en location à la société Habitat Parisien, ce n'était pas pour procéder à sa location dans des conditions contraires à la loi. Le propriétaire soutenait par ailleurs que la sanction d'amende civile prononcée était contraire au principe de légalité des délits et des peines et s'analysait comme une punition, alors que le propriétaire lui-même n'avait commis aucune pratique interdite puisqu'il avait confié son bien en location à un tiers.

La Cour de cassation rejette le pourvoi aux motifs que le propriétaire avait bien eu connaissance des locations successives proposées par Habitat Gestion ainsi que par les sites internet sur lesquels il avait mis son bien en location.

Et la Cour de cassation de conclure « *qu'une telle location en connaissance de cause ne pouvait dégager M. Y de la responsabilité qu'il encourait en qualité de propriétaire* ».

II - LE CHANGEMENT D'USAGE VISÉ PAR L'ARTICLE L. 631-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation vise le changement d'usage des locaux à usage d'habitation dans les villes de plus de 200 000 habitants ainsi que dans les départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Il s'agit là de maîtriser le maintien du parc immobilier locatif de longue durée et d'enrayer l'augmentation incontrôlée des locaux d'habitation loués de manière saisonnière et qui sont donc retirés du marché de la location, au détriment des habitants permanents, et ceci surtout dans les grandes agglomérations.

L'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation dispose par conséquent en son dernier alinéa : « *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* ».

Ainsi, si un local à usage d'habitation n'a pas fait l'objet d'une autorisation administrative préalable de changement d'usage, il ne peut être loué de manière saisonnière et répétée.

L'article L. 631-7 fixe les conditions dans lesquelles l'autorisation préalable de changement d'usage peut intervenir. Ainsi, cette autorisation peut résulter soit d'une autorisation temporaire de changement d'usage donnée par la commune, soit d'une autorisation définitive de changement d'usage donnée par la commune, à la condition que son bénéficiaire propose une compensation. Cette compensation doit consister dans la transformation en logements de locaux non dévolus à l'habitation.

Dans ce dernier cas, cela implique donc, ou bien de disposer d'un autre bien immobilier à usage commercial et de solliciter sa transformation en habitation, ou bien de disposer des fonds nécessaires pour investir dans l'achat de logements supplémentaires. À cela s'ajoute une exigence de proximité géographique entre le bien dont le changement d'usage est sollicité et le bien proposé en compensation, ce qui rend d'autant plus coûteux un tel investissement dans une grande agglomération.

L'on mesure donc à quel point le changement d'usage est contraignant voire coûteux pour le propriétaire d'un simple studio qui souhaite le louer de manière saisonnière et répétée.

Or, si aucune de ces autorisations, temporaire ou définitive, n'a été accordée, l'exploitation d'un local au mépris de l'usage qui lui est affecté est une violation des dispositions d'ordre public de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

La sanction du défaut d'autorisation est mise en œuvre par le biais de poursuites par le procureur de la République qui sollicite en général, outre la restitution de l'usage initial du bien, si besoin sous astreinte de 1 000 euros maximum par jour, la condamnation au paiement d'une amende civile d'un montant maximum de 50 000 euros, en application des dispositions de l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Au surplus, la nullité du bail portant sur le bien peut également être sollicitée, la jurisprudence rendant ouverte à toute personne concernée l'action en nullité du bail conclu en infraction des dispositions de l'article L. 631-7 : « *Les dispositions d'ordre public de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt* »⁽¹⁾.

Cela implique donc que les copropriétaires d'un immeuble, tout comme le syndicat des copropriétaires, peuvent poursuivre le propriétaire en nullité des contrats de location saisonnière, parallèlement aux poursuites que peut introduire le procureur de la République à l'égard du propriétaire en infraction.

Enfin, la jurisprudence considère que « *la personne occupant un local sans autorisation est en situation d'infraction pendant toute la durée de cette occupation, quelle que soit la date à laquelle celle-ci a débuté* »⁽²⁾. Les actions introduites sur le fondement de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation sont donc imprescriptibles.

III - L'APPORT DE L'ARRÊT DU 12 JUILLET 2018 : LE RAPPEL QUE LA LOCATION SAISONNIÈRE D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE NÉCESSITE BIEN UNE AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE

La Cour de cassation vient ainsi rappeler que la location saisonnière d'un bien immobilier constituant la résidence secondaire du bailleur nécessite impérativement l'obtention préalable d'une autorisation de changement d'usage.

La Haute juridiction rappelle, en outre, que la responsabilité du propriétaire d'un bien qui loue celui-ci en infraction des dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation peut être retenue, quand bien même le propriétaire aurait fait appel à un agent immobilier, professionnel, pour louer ce bien.

Le rôle de conseil de l'agent immobilier apparaît donc renforcé, à savoir qu'il doit bien évidemment alerter son client sur la nécessité de procéder au changement d'usage préalable avant la mise en location du bien de manière saisonnière et répétée.

Nul doute qu'à défaut d'un tel avertissement préalable de l'agent immobilier, ce dernier s'expose à une action de son client en responsabilité pour manquement à son obligation d'information et de conseil en qualité de professionnel de l'immobilier.

Si toutefois il s'était agi de la résidence principale du bailleur, ce dernier aurait pu bénéficier des dispositions de l'article L. 631-7-A du Code de la construction et de l'habitation permettant de disposer, par le biais d'une délibération du Conseil municipal, d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage à condition que la durée de location n'excède pas 120 jours dans l'année.

Il convient donc d'être vigilant avant de confier la location de sa résidence secondaire à une agence proposant de l'offrir à une clientèle de passage intéressée par des locations de courte durée.

Audrey BENOIS

Avocat au Barreau de Paris

(1) Voir par exemple, Cass. 3^e civ., 15 janv. 2003, n° 01-03.076, Bull. civ. III, n° 8.

(2) Voir Rép. min. à QE n° 54809, JOAN Q. 2 avr. 2001, p. 2010.

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 7 mars 2017), rendu en référé, que M. Y, propriétaire d'un appartement à usage d'habitation, a été assigné par le procureur de la République en paiement d'une amende civile, sur le fondement de l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation, pour avoir loué ce logement de manière répétée sur de courtes durées à une clientèle de passage, en contravention avec les dispositions de l'article L. 631-7 du même code ;

Attendu que M. Y fait grief à l'arrêt de dire qu'il a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 précité et de le condamner au paiement d'une amende de 20 000 euros, alors, selon le moyen :

1°/ que, pour justifier la condamnation de M. Y, la cour d'appel a retenu, par motifs propres, que son appartement avait été offert à la location sur les sites de booking.com et budgetplaces.com, puis sur le site Habitat Parisien, en ajoutant que M. Y ne pouvait le contester « puisqu'il justifie avoir donné son appartement en location meublée par contrat du 2 juin 2010 à la société Habitat Parisien avec autorisation expresse donnée au locataire de sous-louer de manière temporaire le logement » ; (...)

2°/ que l'amende civile est une sanction ayant le caractère d'une punition, même lorsqu'elle n'est pas prononcée par une juridiction répressive, de sorte qu'elle est susceptible d'être confrontée au principe constitutionnel de légalité des délits et des peines ; qu'il s'ensuit que son infliction doit respecter, en toutes matières, les exigences des articles 8 et 9 de la Déclaration de 1789, et notamment le principe de personnalité des peines, qui a valeur constitutionnelle et s'étend à toute sanction ayant le caractère

d'une sanction ; qu'en l'espèce, la cour d'appel n'a relevé, par motifs propres ou adoptés, aucun élément permettant d'établir que M. Y aurait, soit commis personnellement l'infraction sanctionnée, soit donné instruction à son preneur de sous-louer dans des conditions prohibées, soit ait seulement connu les conditions illégales de la sous-location ; que la seule « connaissance de cause » que la cour d'appel lui a attribuée, dans le contrat de bail qu'il a conclu avec la société Habitat Parisien, porte exclusivement sur l'autorisation « expresse donnée au locataire de sous-louer de manière temporaire le logement », sous-location qui, en soi, n'a rien d'illégal ; (...)

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il résultait de l'enquête diligentée par la Direction du logement et de l'habitat que l'appartement de M. Y avait été loué ou proposé à la location sur plusieurs sites internet et que, par contrat du 2 juin 2010, il avait été donné en location meublée à la société Habitat parisien avec autorisation expresse donnée au locataire de le sous-louer de manière temporaire, la cour d'appel a retenu à bon droit qu'une telle location en connaissance de cause ne pouvait dégager M. Y de la responsabilité qu'il encourait en qualité de propriétaire et a pu, sans méconnaître les dispositions des articles 8 et 9 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et de l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, le condamner au paiement de l'amende civile prévue par l'article L. 651-2 précité ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; (...)

PAR CES MOTIFS,

REJETTE le pourvoi (...).

CASS. 3^e CIV., 12 JUILL. 2018, N° 17-20.654, P+B+I