



JURIDIQUE

En matière de meublés touristiques
par Maître James DUPICHOT,
Avocat à la Cour et membre
du Think tank du droit immobilier

En substance, il est décidé que :

1. Aux termes de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. La déclaration modèle H2 postérieure au 1er janvier 1970 ne permet pas d'établir l'usage du bien.
2. L'amende civile prévue par l'article L. 324-1-1, V, alinéa 2, du Code du tourisme est applicable aux seules personnes offrant à la location un meublé de tourisme déclaré comme leur résidence principale.

Et plus particulièrement, il est indiqué aux termes de l'arrêt que :

- (a) : « 3. Les déclarations souscrites par les redevables de la contribution foncière des propriétés bâties en application du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969, comportant les renseignements utiles à l'évaluation de leur propriété à la date de leur souscription, la seule mention, sur une déclaration remplie postérieurement au 1er janvier 1970, d'une occupation d'un local par son propriétaire, ne permet pas d'en établir l'usage à cette date ni de le faire présumer, en sorte qu'elle est inopérante pour prouver qu'il était affecté, à cette date, à un usage d'habitation, au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. »
- (b) : « 9. Celle-ci constituant une sanction ayant le caractère d'une punition (3e Civ., 26 janvier 2022, QPC, pourvoi n° 21-40.026, publié), son champ d'application est, en vertu du principe de légalité des délits et des peines, d'interprétation stricte. »
« 10. Il en résulte que l'amende civile prévue par l'article L. 324-1-1, V, alinéa 2, est applicable aux seules personnes offrant à la location un meublé de tourisme déclaré comme leur résidence principale, qui omettent de transmettre à la commune l'ayant



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

demandé depuis plus d'un mois, l'information relative au nombre de jours de l'année précédant la demande, au cours desquels ce meublé a été loué. »

« 11. Ayant constaté que le logement mis en location par Mme [V] ne constituait pas sa résidence principale, la cour d'appel en a exactement déduit que les dispositions de l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme ne lui étaient pas applicables. »

NB : Il a pu être indiqué par certains commentateurs que cet arrêt aurait constitué un revers voire un échec juridique pour la Ville de Paris...

- *Arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation du 7 septembre 2023 n°22-18.101*