

15ème législature

Question N° : 8515	De M. Pierre-Yves Bournazel (UDI, Agir et Indépendants - Paris)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Régime des locations saisonnières	Analyse > Régime des locations saisonnières.
Question publiée au JO le : 22/05/2018 Réponse publiée au JO le : 05/04/2022 page : 2273 Date de changement d'attribution : 08/09/2020 Date de renouvellement : 11/09/2018 Date de renouvellement : 05/02/2019 Date de renouvellement : 22/10/2019		

Texte de la question

M. Pierre-Yves Bournazel attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur le régime des locations saisonnières dans les grandes villes. En effet, un propriétaire peut louer sa résidence principale dans un délai maximal de 120 jours par an, en déclarant son logement afin d'obtenir un numéro d'enregistrement. Or un propriétaire de résidence secondaire ne souhaitant pas effectuer les démarches pour le statut de meublé touristique peut également bénéficier de la location saisonnière en utilisant le mécanisme suivant : un bail annuel classique est signé tout en faisant parallèlement signer au locataire une lettre de résiliation du bail portant la date de la durée réelle de la location. Ainsi un propriétaire d'une résidence secondaire peut louer sa résidence secondaire uniquement pour un ou plusieurs mois. Certains propriétaires de résidences secondaires bénéficient donc des revenus de la location saisonnière tout en n'étant pas sous le giron du régime de la location saisonnière. Il l'alerte ainsi sur la nécessité d'une meilleure régulation et un plus grand contrôle des locations saisonnières pour ne pas léser les propriétaires de résidences principales qui se soumettent à la législation en vigueur.

Texte de la réponse

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme définit les meublés de tourisme comme « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. » La location d'un meublé de tourisme est ainsi incompatible avec la conclusion, sur ce bien, d'un bail d'habitation soumis à 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. En effet, tandis que ces biens sont offerts à une clientèle de passage, cette loi s'applique, aux termes de son article 2, « aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur ». Cette même disposition ajoute que la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. La qualification d'un bien comme meublé de tourisme, qui relève d'une appréciation d'espèce au regard des critères susvisés posés par la loi et non



d'une classification préalable à la location, implique donc que le contrat de location est soumis à d'autres dispositions que celles des titres I, I bis et I ter de la loi du 6 juillet 1989. La pratique décrite par la question constitue à cet égard un détournement de ces règles. Cette pratique n'apparaît toutefois pas suffisante pour échapper à l'application des dispositions relatives aux meublés de tourisme, tandis qu'elle met en risque tant le bailleur que le locataire au regard des effets d'un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989. En effet, les dispositions du titre Ier de cette loi sont d'ordre public. Il en résulte que tout contrat portant sur un logement est susceptible d'être requalifié par le juge. Ainsi, d'une part, s'il a été conclu sans respecter les obligations en résultant alors qu'il entre dans son champ d'application, le contrat sera considéré comme soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, nonobstant toute stipulation contraire. L'engagement de quitter les lieux à une date préfixée deviendrait ainsi caduc si le locataire transférait sa résidence principale dans le logement considéré. À l'inverse, s'il a été conclu dans les formes de cette loi, il sera requalifié comme un simple contrat de louage de choses soumis au droit commun du louage du code civil s'il n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989. Dans cette hypothèse, le montage contractuel envisagé par la question ne fera pas obstacle à ce que le bien soit considéré comme un meublé de tourisme et soumis à l'ensemble des obligations résultant du code de la construction et de l'habitation et du code du tourisme. Ces situations mettent, en tout état de cause, en lumière la nécessité de renforcer l'application des outils de régulation des meublés de tourisme mis en place par le législateur. À cet égard, le ministère chargé du logement a récemment publié un guide sur les meublés de tourisme à destination des collectivités territoriales afin de les appuyer dans la mise en oeuvre de tels outils de régulation.