



## 16ème législature

<b>Question N° :</b> <b>12892</b>	<b>De M. Lionel Causse ( Renaissance - Landes )</b>	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé &gt; Logement</b>		<b>Ministère attributaire &gt; Logement</b>
<b>Rubrique &gt;logement</b>	<b>Tête d'analyse</b> >Problématique des logements touristiques meublés	<b>Analyse &gt; Problématique des logements touristiques meublés.</b>
Question publiée au JO le : <b>14/11/2023</b> Date de changement d'attribution : <b>09/04/2024</b> Question retirée le : <b>11/06/2024</b> (fin de mandat)		

### Texte de la question

M. Lionel Causse attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur la problématique des logements touristiques meublés. La sous-location touristique des meublés, *via* des plateformes dédiées, accroît la pression sur la demande de logements locatifs sociaux, par la disparition d'une partie de l'offre privée, tout d'abord, puis par le fait qu'un logement social sous-loué - malgré l'interdiction - est un logement qui échappe à toute règle d'attribution. En effet, selon l'article D. 353-37 du code de la construction et de l'habitation, « les logements conventionnés sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles et doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante telles que définies par l'article L. 621-2 ». Pour les logements non-conventionnés, l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par l'article 1er de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, est clair. Il dispose que « le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation. Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location ». Si les sanctions prévues en cas de non-autorisation de sous-location de la part du bailleur sont lourdes et sont définies par la jurisprudence, l'état du droit en matière de preuve reste préoccupant. En l'occurrence, la charge de la preuve pèse toujours sur le propriétaire, ce dernier devant prouver que le bien a été sous-loué sans son accord sur une plateforme de sous-location. En droit, l'allégation d'une preuve négative est très difficile à opposer devant le juge et porte une atteinte disproportionnée aux droits du propriétaire lésé. Ainsi, il conviendrait plutôt d'inverser la charge de cette preuve, afin d'obliger les plateformes de sous-location d'effectuer un contrôle visant à savoir si « l'hôte » est autorisé à mettre son logement en sous-location. Par conséquent, il l'interroge sur l'opportunité de mettre en place des dispositifs législatifs visant à instaurer un contrôle préventif des « hôtes » par les plateformes de sous-location.