



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

L'indépendance du changement d'usage d'un logement vis-à-vis de l'obtention d'un classement en meublé de tourisme

Le 27 juin 2024, la Cour de cassation est venue se pencher sur le litige qui peut survenir suite à la mise en location d'un bien en meublé touristique (Cass. Civ. III, 27 juin 2024, pourvoi n° 23-13.131).

L'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires. ».

L'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation énonce quant à lui que « 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.

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 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter 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.

135 Avenue Georges Clémenceau
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © août 2024. Tous droits réservés



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

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.

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.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

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 ».

Dans l'espèce qui nous occupe, une société gestionnaire d'un appartement à usage d'habitation et sa locataire ont loué de manière répétée pour de courtes durées le bien à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

La ville de Bordeaux a assigné ces dernières devant le Président du Tribunal judiciaire de Bordeaux, statuant selon la procédure accélérée au fond pour obtenir le retour du bien à l'usage d'habitation, outre la condamnation à une amende civile.

La Cour d'appel de Bordeaux a considéré dans un arrêt en date du 08 décembre 2022 que « *la décision du 19 septembre 2017 de classement de l'appartement litigieux en meublé de tourisme, qui emportait pour son bénéficiaire autorisation sans condition d'utiliser l'appartement litigieux à des fins de location meublée touristique, s'imposait à la commune de [Localité 2], et dispensait Mme [S] et la société Paris [Localité 2] de solliciter l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation* » (Cass. Civ. III, 27 juin 2024, pourvoi n° 23-13.131).

Ce faisant, la Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur le fait de savoir si une décision de classement en meublé de tourisme emportait également intrinsèquement autorisation de changement d'usage.

La Cour de cassation répond par la négative en retenant au visa des articles L. 631-7 et L. 651-1-2 du Code de la construction et de l'habitation et L. 324-1 du Code du tourisme qu'une « *décision de classement en meublé de tourisme ne peut se substituer à l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a violé les textes susvisés* » (Cass. Civ. III, 27 juin 2024, pourvoi n° 23-13.131).

135 Avenue Georges Clémenceau
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © août 2024. Tous droits réservés



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

La Cour de cassation est ainsi venue trancher en faveur des communes.

Ce faisant, l'obtention d'une décision de classement en meublé de tourisme est totalement indépendante des démarches à réaliser en vue de l'autorisation de changement d'usage.

Plus encore, il apparaît que ces démarches sont distinctes et n'ont aucune incidence l'une sur l'autre.

Cette décision semble s'inscrire dans une logique de double régime et de soutien à une politique de protection de l'habitation.

Pour en savoir plus :

- <https://www.courdecassation.fr/decision/667d328a0e9e6ea7dff2c8e6>

135 Avenue Georges Clémenceau
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © août 2024. Tous droits réservés