

## FICHE MODÈLE "R" ET PREUVE DU CHANGEMENT D'USAGE

Conformément à 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 Cour de cassation a estimé qu'une fiche modèle R, renseignée par les redevables de la contribution foncière postérieurement au 1er janvier 1970, était inopérante pour en établir l'usage d'habitation à cette date.

*Cass.civ.3e, 11 janvier 2024, n°22-21.126*

## SOUS-LOCATION AUTORISÉE PAR LE BAILLEUR SANS AUTORISATION ADMINISTRATIVE PRÉALABLE

Le locataire qui sous-loue un local meublé destiné à l'habitation en méconnaissance des dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation est passible d'une amende civile et ce, alors même que la sous-location a été autorisée par le bailleur.

*Cass.civ.3e, 15 février 2023, n°22-10.187*

## CHAMP D'APPLICATION DE L'AMENDE CIVILE

La Cour de cassation a rappelé que l'amende civile constituait une sanction ayant un caractère punitif. Son champ d'application est donc, en vertu du principe de légalité des délits et des peines, d'interprétation stricte. L'amende ne s'applique qu'aux résidences principales offertes à la location en meublée de tourisme, à l'exclusion des résidences secondaires.

*Cass.civ.3e, 7 septembre 2023, n°22-18.101*

# II FOCUS SUR LA LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE

## SOUS-LOCATION ILLICITE ET RESPONSABILITÉ DES PLATEFORMES SAISONNIÈRES

La plateforme de locations saisonnières joue un rôle actif dans la publication et la gestion des informations fournies par les utilisateurs du site. Elle est donc qualifiée d'éditeur de contenu et est donc tenue de s'assurer du caractère licite des annonces publiées sur son site.

La cour d'appel de Paris a donc estimé, au regard de cette qualification, que la plateforme était susceptible d'être condamnée à l'indemnisation du préjudice subi par le propriétaire ayant fait l'objet d'une sous-location illicite par le biais de la plateforme.

*Cour d'appel de Paris, Pôle 4, Ch.4, 3 janvier 2023, n°20/08067*

## LOCATION MEUBLÉE ET TROUBLE DE VOISINAGE

L'activité de location meublée touristique, même régulière, peut être interdite par le Juge dès lors qu'elle cause un trouble de voisinage en raison du nombre d'occupants, de l'augmentation de la fréquence des passages et des incivilités qui peuvent en résulter.

*Cass.civ.3e, 25 mai 2023, n°22-17.926*

## TRANSFORMATION DES LOCAUX COMMERCIAUX EN MEUBLES DE TOURISME

Par sa décision du 26 juin 2023, le Conseil d'Etat a jugé que les règles en matière de location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme ne se cumulaient pas avec celles relatives aux changements d'usage de locaux meublés d'habitation. Ce sont deux régimes distincts et exclusifs l'un de l'autre.

*Conseil d'Etat, 26 juin 2023, n°458799*