CHAMBRE D'HÔTES OU LOCATION DE COURTE DURÉE : L'AUTORISATION POUR CHANGEMENT D'USAGE DE L'ARTICLE L.631-7 EST-ELLE REQUISE?

La location, à des fins touristiques de chambres chez l'habitant n'a pas toujours fait l'objet d'une réglementation.

La chambre d'hôtes était une appellation d'usage relevant de chartes ou labels proposés par les organisations professionnelles de l'hébergement touristique.

Avec la loi n° 2006-437 du 14 avril 2006, ces locations ont trouvé un cadre juridique précis à l'article L.324-3 du Code du tourisme.

Ainsi, les chambres d'hôtes sont "*des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes , à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées assorties de prestations*".

Celles-ci comprennent donc le plus souvent, outre la mise à disposition d'un logis meublé, différentes prestations comme l'accueil de la clientèle, le service d'un petit-déjeuner et plus généralement de repas, la fourniture de linge de maison, le nettoyage de la chambre, l'accès au réseau internet, la mise à disposition d'un parking privatif, l'accès à une piscine, la location de bicyclettes...

La première mise en location est soumise à une obligation de déclaration. L'article L. 324-4 du Code du tourisme précise que "*toute personne qui met à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée*".

Le cadre juridique de la chambre d'hôte et la procédure déclarative auprès du maire visent à permettre de mieux identifier ce produit d'hébergement touristique et à faciliter la perception, par les communes, de la taxe de séjour.

©137Notaires2023.

La location de chambre d'hôtes n'est donc pas, en soi, soumise à l'autorisation de changement d'usage institué par l'article L.631-7 du Code de Construction et de l'Habitation.

Elle n'est pas non plus concernée par la législation sur les locations meublés de tourisme puisque le décret n° 2019-1325 du 9 décembre 2019 est venu ajuster l'article D. 324-1 pour écarter la chambre d'hôtes de la définition du meublé de tourisme.

Pour autant , la frontière entre deux régimes distincts, celui de l'article L.631-7 du Code de Construction et de l'Habitation et celui de l'article L.324-3 du Code du tourisme, peut parfois être ténue : la location d'une chambre d'hôtes peut s'avérer être une location de courte durée d'un logement indépendant.

En témoigne, la décision n° 18-22.142 de la Cour de cassation du 24 septembre 2020 statuant sur cette question.

Le locataire d'une maison et d'un appartement, situés dans le même immeuble, à Paris, est condamné par la Haute Juridiction pour avoir loué l'appartement sans autorisation de changement d'usage et en se prévalant de l'article L.324-4 du Code du tourisme et donc du cadre juridique des chambres d'hôtes.

Cependant, le fait de louer sur une courte période l'intégralité de son appartement, non constitutive d'une annexe de sa résidence principale, n'est pas de la location de chambre d'hôtes et nécessite une autorisation pour changement d'usage.

La location de chambres d'hôtes n'est pas la location d'un logement autonome non constitutive d'une annexe du bailleur.

En réalité le critère est clair : la location d'un bien immobilier indépendant entre dans le cadre du changement d'usage.

A l'inverse, y échappe les chambres meublées situées chez l'habitant c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe : elles sont des chambres d'hôtes soumises à l'article L.324-3 du Code du tourisme.

©137Notaires2023.

A partir du moment où la location porte sur un bâtiment autonome et totalement indépendant, il ne s'agit plus d'une chambre d'hôtes mais de locations soumises à l'autorisation pour changement d'usage.

La Haute juridiction a donc considéré , dans la décision du 24 septembre dernier, que cette location entrait dans le cadre du dernier *alinea* de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation : elle consistait en la location d'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.

L'absence de cette autorisation conduit au paiement d'une amende civile prescrite par l'article L.651-2 du Code de Construction et de l'Habitation et au retour à l'usage classique d'habitation ; autrement dit à la cessation de l'activité de location pour le loueur à moins de régulariser la situation...

Il est donc essentiel, d'établir avec précisions le projet de location envisagée et d'étudier, au cas par cas, la situation de l'immeuble loué.

Pour éviter l'application dans certaines communes de l'article L.631-7 du Code de Construction et de l'Habitation, l'immeuble doit être matériellement une partie prenante ou une annexe de la résidence du bailleur et celui-ci doit, au surplus, offrir certains services à ses hôtes.

C'est à ce seul titre qu'il pourra ainsi bénéficier du statut particulier instauré, pour les chambres d'hôtes, par l'article L.324-3 du Code du tourisme.

©137Notaires2023.