

Arrêt n°654 du 24 septembre 2020 (18-22.142) - Cour de cassation - Troisième chambre civile (extraits)

Sur le quatrième moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

19. M. X... fait grief à l'arrêt de dire qu'il a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, alors :

« 1°/ que les chambres d'hôtes sont des 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, en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ; qu'en jugeant, pour refuser à M. X... le bénéfice du régime des chambres d'hôtes, que cette activité ne pouvait, en milieu urbain, être exercée dans un local annexe à l'habitation du loueur, sauf à démontrer que l'hôte est locataire ou propriétaire de la totalité de l'ensemble immobilier, la cour d'appel a violé l'article L. 324-3 du code du tourisme ;

2°/ que la cour d'appel qui, après avoir relevé que l'action dont elle était saisie avait été introduite par actes des 7 et 15 juin 2016 et que M. X... avait déclaré le 20 novembre 2015 en mairie son activité de chambre d'hôtes, c'est-à-dire antérieurement à l'introduction de l'instance, a néanmoins retenu que la déclaration était postérieure à l'introduction de l'instance, a violé l'article L. 324-3 du code du tourisme. »

Réponse de la Cour

20. L'article L. 324-3 du code du tourisme définit les chambres d'hôtes comme « des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. »

21. La location de chambres d'hôtes ne saurait être assimilée à la location d'un logement autonome et indépendant de celui de l'habitant et n'en constituant pas une annexe.

22. Ayant relevé que M. X... habitait la maison du fond de cour de l'immeuble et non l'appartement du 3e étage qu'il laissait en son intégralité à l'usage des sous-locataires, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant critiqué par la seconde branche, en a déduit, à bon droit, que le régime des chambres d'hôtes n'était pas applicable et que la location de cet appartement était soumise aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

23. Le moyen n'est donc pas fondé.