

# LA LOCATION MEUBLEE DE COURTE DUREE

## Aspects juridiques et fiscales

---

*La location de meublés pour une courte durée est une activité lucrative initialement connue dans les secteurs touristique (station balnéaire, station de ski, lieu de villégiature saisonnière, ...) mais qui s'est progressivement développée dans les milieux urbains.*

*Servant le plus souvent pour accélérer une rentabilisation d'un bien immobilier, favorisée par Internet, ce type de location est devenu un enjeu des politiques locales du logement.*

*Comme les villes de New-York et de Barcelone en leur temps, la municipalité parisienne entend bien réglementer cette pratique.*

*Partagée entre les excès des perspectives de profits non négligeables et la satisfaction de besoins et de situation très diverses, la location meublée de courte durée cherche aujourd'hui un cadre juridique serein et stable qui pourrait harmoniser les différentes sources légales éparpillées s'appliquant aujourd'hui : le Code civil pour le contrat de location, le Code de la construction et de l'habitation pour le changement d'usage, le Code de l'urbanisme pour le changement de destination, le Code de tourisme, le Code de la copropriété, le Code général des collectivités territoriales et le Code général des impôts.*

*La copropriété se fait l'écho de l'opposition entre les défenseurs de la liberté de disposer de son bien et ceux qui défendent la tranquillité de l'immeuble et le respect de l'harmonie prévue au règlement de copropriété.*

*Fiscalement, la location en meublé, qu'elle soit à caractère principal, secondaire ou saisonnier, constitue une activité commerciale dont les revenus qu'elle génère entrent dans la catégorie des B.I.C. pour la fiscalisation desquels les loueurs sont considérés soit comme des loueurs en meublé professionnels (L.M.P.) soit comme des loueurs en meublé non professionnels(L.M.N.P.).*

---

L'augmentation du prix de l'immobilier affiché dans les centres urbains a imposé une modification de typologie de l'achat immobilier, le prix d'achat étant bien trop souvent trop élevé pour que le seul paiement d'un loyer suffise à la rentabiliser.

Des modes de rentabilisation des biens immobiliers se sont alors développés et atteignent à ce jour une importance suffisamment significative pour que le législateur adapte la réglementation pour en tenir compte<sup>1</sup>.

La location meublée de courte durée, voire de très courte durée, est précisément l'un des ces outils de rentabilisation immobilière.

---

<sup>1</sup> Valérie VALIN-STEIN, « *Focus : loueur en meublé, quel avenir pour les locations de courte durée à Paris ?* », Le Particulier n°1075, juillet-août 2012

Le développement de cette technique de location est dû aux avantages qu'il présente par rapport à des locations vides et/ou de longue durée, en considération de sa souplesse, et surtout d'un taux de rentabilisation bien supérieur les sommes annuelles de loyers collecté par plusieurs baux de courte durée étant plus importantes qu'un loyer annuel d'une location classique, régie par la loi du 6 juillet 1989, la différence pouvant aller de 10% à 20% à superficie et localisation équivalentes<sup>2</sup>.

Par ailleurs, pendant longtemps, les locations meublées de courte durée n'étaient soumises à aucune législation particulière et relevaient de fait du seul régime général du Code civil<sup>3</sup>, de sorte que les propriétaires pouvaient rentabiliser leurs logements tout en bénéficiant d'une souplesse d'organisation et d'une faculté de récupération de leur bien.

De plus fort, le régime fiscal appliqué à ces locations a également contribué à leur développement.

Considérées par le droit fiscal comme des activités commerciales, ces locations meublées de courte durée sont taxées au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et dans la plupart des cas, elle est imposée selon le régime de la micro-entreprise, un dispositif fiscal simple prévoyant un abattement forfaitaire qui ne nécessite aucun justificatif.

Tous ces avantages ont fait le succès des locations meublées à courte durée, succès encore avantaagé par la rencontre d'une vraie demande pour ce mode d'hébergement, notamment dans les centres historiques, ajoutant aux locations de courte durée une dimension touristique.

A ce jour, sur Paris les logements disponibles pour des locations meublées de courte durée concernerait 20 000 logements répertoriés dans un peu plus de 42 000 annonces publiées sur Internet<sup>4</sup>.

Cette proportion de logements destinés à des locations meublées à courte durée a alerté la Mairie de Paris qui a décidé d'encadrer plus strictement les offres en se fondant sur une application stricte des articles L 631-7 et L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'article L 631-7 du CCH définit le logement, et précise notamment que les locations meublées sont des logements uniquement s'ils sont loués dans les conditions prévues à l'article L 632-1 dudit code, c'est-à-dire à titre de logement principal et pour une durée supérieure à une année ou 9 mois pour les étudiants.

A défaut de réunir ces deux critères cumulatifs, pour la Mairie de Paris, ces locations meublées ne sont plus des logements au sens du CCH et doivent dès lors faire l'objet d'un changement d'usage.

---

<sup>2</sup> Le Figaro Immobilier, « Peut-on encore facilement louer un appartement en meublé ? », article publié le 23 septembre 2011

<sup>3</sup> Article 1708 et suivants

<sup>4</sup> Guillaume DAUDRE et Patrick WALLUT, « Locations meublées de courte durée. – Le permis de louer à Paris » : La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°15, 13 avril 2012, act. 429

Par ailleurs, le P.L.U. de Paris assimile désormais les locations meublées de courte durée à des hébergements hôteliers et les soumet à une autorisation d'urbanisme préalable au changement de destination.

La Cour d'appel de Paris a révélé cette interprétation stricte d'une part en jugeant que la mise à disposition d'un appartement pour un durée de moins d'une année représente une location en meublée ou touristique<sup>5</sup>.

Par ailleurs, par deux arrêts remarquables, qui sonnent comme deux coups de semonce destinés à l'ensemble des loueurs de meublés de courte durée, après avoir constaté que des locations meublées de courte durée avaient consenties par des copropriétaires n'ayant pas obtenu d'autorisation municipale de changement de destination de leur lot, la Cour d'appel de Paris a condamné lesdits loueurs en confirmant des amendes civiles prononcées par le TGI de Paris en référé, à la demande du Procureur de République de Paris, saisi par la Mairie de Paris elle-même saisie sur dénonciation (anonyme bien entendu !)<sup>6</sup>.

Dans cette dernière espèce, le montant de l'amende civile a été fixé par la Cour d'appel à la somme de 10 000€ par infraction, c'est-à-dire par logement (en l'espèce il y en avait 5), et la Cour ordonne que la destination d'habitation soit restituée à ces lots, sous astreinte.

Cette jurisprudence ne cesse d'inquiéter les professionnels de l'immobilier et les représentants des loueurs de meublés, qui rappellent au demeurant que cette position tend purement et simplement à une interdiction déguisée de ce mode de location<sup>7</sup>, d'autant plus inquiétante que les articles L 631-7 et L 632-1 du CCH sont applicables à Paris, mais également dans les communes de la première couronne et dans l'ensemble des villes de plus de 200 000 habitants.

Bien que cette application restrictive des articles L 631-7 et L 632-1 du CCH semble être l'apanage de la Mairie de Paris, et malgré la sévérité des décisions de la Cour d'appel de Paris, cette jurisprudence doit être limitée aux cas qu'elle a tranchés, c'est-à-dire à des locations meublées de courte durée d'appartements qui n'étaient pas des résidences principales.

Ce point est important car les locations meublées de courte durée recouvrent des réalités qui sont bien moins manichéennes que les deux extrêmes présentées par des associations opposées à ces locations présentant la location touristique de courte durée comme une atteinte à la location meublée à titre de résidence principale de longue durée.

Cette vision simplifiée conduirait à oublier toutes les situations auxquelles répond la location meublée temporaire : besoin d'un logement pendant les travaux de rénovation de sa résidence principale, études ou formation de quelques mois dans une ville autre que celle de sa résidence principale, accompagnement d'un proche pendant un traitement médical, détachement professionnel temporaire, logement pour des visites familiales, ...<sup>8</sup>

<sup>5</sup> C.A. Paris, 24 mai 2011, Pôle 1 - Ch.3, RG n°10-54787 : A.J.D.I 2011, p.532

<sup>6</sup> TGI Paris, 30 mai 2011, RG n° 11/53160, Ministère Public (demandeur) c/ SARL GILMAG (défendeur)  
CA Paris, Pôle 1 - Ch.4, 8 juin 2012, RG n°11/13256, SARL GILMAG (appelante) c/ Ministère Public (intimé)  
C.A. Paris, Pôle 1 - Ch.3, 4 septembre 2012, RG n°11/21971

<sup>7</sup> Virginie FRANCO-JACOB, « *La FNAIM de Paris défend la location meublée de courte durée* », L'Express, publié le 15 février 2012

<sup>8</sup> A.P.L.M., « *Contribution & Préconisations de l'Association des Professionnels de la Location Meublée au débat du comité de la Mairie de Paris du 10 mars 2011 et à l'étude de l'Atelier Parisien d'Urbanisme sur les locations meublées à Paris* »

De cet enchevêtrement de situations hétéroclites, il en ressort une réglementation particulière qui prévoit les cas de locations de meublées de courte durée.

La loi du 10 juillet 1965, même si elle ne prévoit pas le cas de la location de courte durée, est régulièrement invoquée au soutien de contentieux opposant les bailleurs qui se fondent sur leur liberté de disposition de leur lot et leurs opposants qui leur reprochent le plus souvent des nuisances et des dégradations.

Afin de bien appréhender tous les aspects de la location de meublés pour une courte durée dans une copropriété, il sera envisagé dans un premier temps les modes de location de courte durée rencontrés dans les copropriétés (I) ainsi que, dans un deuxième temps, la fiscalité applicable à ces locations (II).

## **I. LES LOCATIONS MEUBLEES DE COURTE DUREE DANS LA COPROPRIETE :**

Lorsque les locations de courte durée interviennent dans le cadre de la copropriété, la loi du 10 juillet 1965 est régulièrement interpellée afin de régler les contentieux entre les défenseurs de la liberté de disposer de son bien<sup>9</sup> et ceux qui défendent la tranquillité de l'immeuble et le respect de l'harmonie prévue au règlement de copropriété<sup>10</sup>.

Si, dans le cadre d'une copropriété, le loueur de meublés de courte durée ne peut s'exonérer du respect des règles de copropriété, pas plus que ses locataires, fussent-ils d'un seul soir, ne peuvent s'exonérer du respect des droits des autres copropriétaires, la brièveté des locations de courte durée rend les responsables des éventuelles nuisances difficilement appréhendables.

Le développement des locations meublées de courte durée apparaît dès lors, au niveau de la copropriété, un enjeu de tranquillité commune qu'il convient d'étudier afin d'éviter que l'appât du gain des uns et la rigueur des autres ne transforme la copropriété en « une arme de destruction lascive » des rapports de voisinages.

Afin d'appréhender les droits des uns et des autres en présence d'une location meublée de courte durée dans une copropriété, il convient dans un premier temps de définir plus précisément les types de locations meublées de courte durée qui se rencontrent en copropriété (A), puis d'étudier leur règlement par le droit de la copropriété (B).

### **A. Les location meublées de courte durée :**

Comme il a été rappelé, la location meublée de courte durée répond à des nécessités très différentes allant d'un éloignement choisi et souhaité de sa résidence principale (voyage, tourisme, ...), à l'éloignement forcé (travaux de rénovation de sa résidence principale,

<sup>9</sup> Article 8 de la loi du 10 juillet 1965.

<sup>10</sup> Article 9 de la loi du 10 juillet 1965

études ou formation de quelques mois dans une ville autre que celle de sa résidence principale, accompagnement d'un proche pendant un traitement médical, détachement professionnel temporaire, logement pour des visites familiales, ...)»<sup>11</sup>.

La copropriété n'échappe pas à cette diversité de situations, et les motifs des locations meublées de courte durée qui se rencontrent dans les immeubles en copropriété sont très divers.

Toutefois, aussi diverses que soient les situations motivant les locations en meublé de courte durée, la loi organise ces locations, de sorte que les cas de locations meublées de courte durée qui peuvent se rencontrer dans une copropriété se rattachent nécessairement à l'un des régimes juridiques suivant :

### **La location saisonnière :**

Au terme de la loi du 2 janvier 1970<sup>12</sup> « est considérée comme une location saisonnière, pour la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs ».

La location saisonnière a par ailleurs été définie par l'arrêté du 16 mai 1967 comme une location en meublé consentie à l'occasion de vacances, quelle que soit la durée de location ou le mode de location.

Les tribunaux ayant une interprétation extensive de la durée de la période de location (tenant notamment compte de la brièveté des périodes estivales, trois ou quatre mois où la demande est très forte), la définition de la location saisonnière dépend véritablement de la destination de la location « vacances ».

La location saisonnière fait partie des locations de courte durée, mais les conditions de location sont l'objet d'une réglementation spécifique issue de la loi du 14 avril 2006 ayant modifié l'article L 324-2 du Code du tourisme qui prévoit que toute offre de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé, ainsi qu'un état descriptif des lieux conforme à un modèle type<sup>13</sup>.

Toute personne qui, à l'occasion d'une location saisonnière ou d'une offre de location saisonnière d'un local meublé, en vue de l'habitation, aura fourni des renseignements manifestement inexacts sur la situation de l'immeuble, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou l'ameublement est passible d'une amende de 3 750 €, qui peut atteindre 7 500 € en cas de récidive<sup>14</sup>.

Ainsi, un copropriétaire qui louerait son lot à des travailleurs saisonniers, pour la durée de leur travail durant la saison, peut relever du statut de la location saisonnière.

---

<sup>11</sup> Cf. infra 8

<sup>12</sup> Dans sa dernière rédaction issue de l'article 1-1 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004

<sup>13</sup> Cet état descriptif doit indiquer l'adresse, la catégorie de classement, la consistance des lieux et le confort, la situation du meublé dans la localité, l'agencement intérieur et l'équipement mobilier, les modalités et prix de location.

<sup>14</sup> décret n°67-128 du 14 février 1967

La location d'appartements pendant les vacances d'été à des étudiants venus travailler pour un ou deux mois dans une autre ville que celle de leur résidence principale en est le parfait exemple.

#### Le meublé de tourisme :

Les meublés de tourisme sont définis à l'article D 324-1 du Code du tourisme comme des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile.

L'article L 324-1-1 du Code du tourisme prévoit que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

Il ressort des textes que les meublés de tourisme sont destinés à des personnes de passage qui les occupent exclusivement à des fins de tourisme et de villégiature.

Un meublé touristique est donc une location saisonnière, mais dont la courte durée de location et le rythme de fréquentation du bien, justifient des obligations significativement renforcées (déclaration préalable auprès du maire de la commune et, éventuellement, classement à la demande de leur propriétaire).

La formalité de déclaration préalable n'est toutefois pas obligatoire lorsqu'un copropriétaire loue occasionnellement un logement dont il garde la disposition.

C'est sur ce point la différence majeure entre les locations de courte durée d'une résidence principale et celle d'une location de courte durée d'une résidence secondaire ou d'un bien d'investissement.

L'exemple le plus fréquent en copropriété est le copropriétaire qui loue son appartement, résidence principale, à une clientèle de passage pendant ses absences, ou encore qui réserve son lot, qui n'est pas sa résidence principale, à la location à une clientèle de passage.

En application de l'article D 324-2 et suivants du code du tourisme, le classement en meublé de tourisme est une démarche volontaire du bailleur.

Ce classement est autorisé par le Préfet dont l'arrêté est délivré après avis de la commission départementale d'action touristique.

En contrepartie du classement, le loueur reçoit un numéro d'identification et est inscrit sur la liste des meublés de tourisme du département.

#### La chambre d'hôte

L'activité de chambre d'hôte est prévue à l'article 1.324-4 du Code du tourisme comme la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner, pour un nombre limité de chambres (5 au maximum) et de personnes (15 personnes)

Au delà de la location de cinq chambres et d'une capacité maximale de quinze personnes, c'est, en principe, la législation sur l'hôtel de tourisme qui s'applique.

La chambre d'hôte, située chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes ne paraît pas affecter le parc d'habitation, le propriétaire gardant l'usage de son bien à titre personnel.

En revanche, dès lors que les logements sont exclusivement réservés à l'hébergement temporaire, la location de courte durée restreint l'offre de logements, le Code de la construction et de l'habitation soumet cette forme de location à une autorisation préalable au titre du changement d'usage.

Le Code de l'urbanisme prévoit également une déclaration préalable pour changement de destination.

#### Le cas particulier parisien :

Comme il a été rappelé en introduction, les articles L 631-7 et L 632-1 du CCH organisent une séparation entre le logement et les locations meublées.

A défaut d'être cumulativement destinée à une résidence principale et pour une durée supérieure à 1 an, une location meublée n'est pas un logement au sens du CCH et doit dès lors, pour la Mairie de Paris, faire l'objet d'un changement d'usage.

Par ailleurs, le P.L.U. de Paris assimile désormais les locations meublées de courte durée à clés hébergements hôteliers et les soumet à une autorisation d'urbanisme préalable de changement de destination :

- Habitation : la destination d'habitation s'applique à tous les logements, y compris les logements de fonction, les chambres de service, les chambres d'hôte et les logement mis à disposition occasionnellement, à l'exclusion des logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.
- Hébergement hôtelier : la destination d'hébergement hôtelier s'applique non seulement aux établissements commerciaux d'hébergement classés (hôtels, résidences de tourisme, ...) définis par l'arrêté du 14 février 1986<sup>15</sup>, mais également à tous les logements meublés donnés en location pour une durée inférieure à 1 année (sauf location étudiante ramenée à 9 mois) et pour une autre destination que celle de l'établissement d'une résidence principale.

La transformation de logements en locations meublées de courte durée, même sans travaux, constitue en conséquence un changement de destination du bien qui devient un hébergement hôtelier, subordonné à une déclaration préalable pour changement de destination, sur laquelle le maire devra statuer.

<sup>15</sup> Arrêté du 14 février 1986 « FIXANT LES NORMES ET LA PROCEDURE DE CLASSEMENT DES HOTELS ET DES RESIDENCES DE TOURISME », JORF du 6 mars 1986 page 3482 (issue dans sa rédaction actuelle des dispositions du décret n°2006-1229 du 6 octobre 2006)

Dès lors, sur la commune de Paris, toute location occasionnelle de logement sans changement de destination constitue une infraction au code de l'urbanisme et encourt des peines d'amendes (jusqu'à 25 000 € par infraction et l'obligation de restituer la destination de logement sous astreinte pouvant aller à 1 000 € par m<sup>2</sup> et par jour).

Dès lors, sur la commune de Paris, un copropriétaire qui utilise son lot en location meublée de courte durée, dans les conditions qui impliquent qu'il soit considéré comme un hébergement hôtelier, doit obtenir d'une part une décision municipale de changement d'usage (article L 631-7 du CCH)<sup>16</sup>, d'autre part une autorisation d'urbanisme de changement de destination (article R 421-17 du Code de l'urbanisme), et pour finir faire une déclaration de location meublée touristique (article D 324-1 du Code de tourisme).

Il convient de rappeler que l'autorisation de changement d'usage n'est toutefois pas nécessaire lorsque le logement meublé constitue la résidence principale du bailleur.

Les copropriétaires qui habitent dans leur logement peuvent donc le louer, partiellement ou en totalité, quelques semaines par an sans demander d'autorisation, la Mairie de Paris entendant lutter contre la location meublée de courte durée dans des appartements exclusivement destinés à cette activité et qui, ne servant pas à la résidence principale du V bailleur, pourraient faire l'objet d'une location classique (et ainsi permettre une satisfaction des besoins de logements dans la capitale)<sup>17</sup>.

## **B. Les location meublées de courte durée et règlement de copropriété :**

La loi du 10 juillet 1965, même si elle ne prévoit pas le cas de la location de courte durée, est régulièrement invoquée au soutien de contentieux opposant les bailleurs qui se fondent sur leur liberté de disposition de leur lot et leurs opposants qui leur reprochent le plus souvent des nuisances et des dégradations.

Entre liberté de jouissance d'un lot et défense de la tranquillité de la copropriété, les juges sont saisis de contentieux dans lesquels il leur est demandé d'interdire les locations meublées de courte durée.

S'appuyant sur la loi du 10 juillet 1965 les juges s'attachent à rechercher si l'interdiction est prévue par le règlement de copropriété, et, dans la négative, si une telle activité est conforme à la destination de l'immeuble.

---

<sup>16</sup> il convient de noter que l'autorisation délivrée par la Mairie de Paris s'inscrit dans un système de compensation qui implique soit de racheter des m<sup>2</sup> d'habitation ou soit de réserver des m<sup>2</sup> de son patrimoine à l'habitation.

<sup>17</sup> Information sur le site « [Paris.fr](http://Paris.fr) », rubriques « Logement » et « Démarche & Services pratiques »



- L'activité est interdite dans le règlement de copropriété :

Certaines clauses du règlement de copropriété peuvent interdire ou restreindre la pratique d'une activité de location meublée.

Comme toutes les clauses organisant les activités autorisées et/ou interdites dans la copropriété, leur validité s'apprécie en considération de la destination de l'immeuble<sup>18</sup>.

Sur ce point, la Cour de cassation a déjà indiqué qu'une clause du règlement de copropriété soumettant la possibilité de louer son lot en meublé à l'autorisation de l'assemblée générale doit être réputée non écrite<sup>19</sup>.

La décision de la cour de cassation se fonde, outre sur l'absence de démonstration de nuisances particulières liées à l'activité de location meublée, sur la destination de l'immeuble en relevant que l'activité de location meublée n'était pas en l'espèce suffisamment différente d'une activité de profession libérale autorisée dans le règlement.

Pour éviter les abus et respecter la tranquillité des copropriétaires, les règlements de copropriété stipulent fréquemment des clauses restrictives au changement d'usage, ou interdisant les activités occasionnant des bruits, odeurs, fumées.

Sur le fond, ces clauses sont fondées sur le respect des critères qui ont pu, pour partie, influencer à devenir copropriétaire : standing, environnement, voisinage, confort, sécurité,...

Ainsi, une clause interdisant simplement les locations meublées serait illicite sans pouvoir être rattachée au respect de la destination de l'immeuble<sup>20</sup>.

Le règlement de copropriété fixe donc des règles, des interdictions, des limites aux droits des copropriétaires pour préserver les conditions de jouissance.

Le règlement de copropriété peut ainsi prévoir des clauses d'habitation bourgeoise certaines exclusives - réservant l'immeuble à l'habitation (toute activité autre même professionnelle demeurant interdite) - d'autre sans exclusivité - permettent l'exercice d'une activité professionnelle (tout en excluant la pratique commerciale).

Le règlement de copropriété peut donc contribuer à limiter le développement d'un parc trop important de locations temporaires qui ne correspondent plus à de l'habitation<sup>21</sup>.

En tout état de cause, la portée et la validité d'une clause interdisant l'exercice d'une location meublée - même de courte durée - ne peut que s'apprécier au cas par cas par les Tribunaux qui sont invités à procéder à une appréciation « in concreto », l'interdiction d'exercer une activité de location meublée de courte durée ne pouvant être licite qu'en considération de la destination de l'immeuble<sup>22</sup>.

<sup>18</sup> Loi n° 65-557, 10 juillet 1965, art. 8

<sup>19</sup> Cass.civ.3<sup>ème</sup>, 8 juin 2011, n° 10-15.891 : Loyers et Copro. 2011 obs. G. Vigneron

<sup>20</sup> C.A. Paris, 23<sup>ème</sup> Ch. B, 14 février 2002 : Dossier CSAB n°102, novembre 2002, n° 165

C. A Paris, 15 juin 2000 : Juris Data n°2000-111222

<sup>21</sup> C.A Paris, 18 mai 2000 : Loyers et Copro. 2000, comm. 256

C.A Paris, 24 novembre 2010 : Loyers et Copro. 2011, comm. 124

<sup>22</sup> Cass.civ.3<sup>ème</sup>, 9 juin 2010 : Juris Data n° 2010-008765

**- Le règlement n'interdit expressément pas cette activité :**

Dans l'hypothèse d'un règlement qui n'interdirait pas l'activité de location en meublée de courte durée, le bailleur de courte durée n'en est pas moins tenu de respecter la tranquillité de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires.

En effet, même autorisée, l'activité de location meublée de courte durée ne saurait générer des nuisances sans devoir en répondre.

En cas de nuisances avérées, ou d'atteinte aux droits des autres copropriétaires, le syndicat a qualité pour agir en justice contre le bailleur<sup>23</sup> qui pourra être par ailleurs poursuivi par des copropriétaires agissant à titre personnel pour trouble de jouissance ou trouble anormal de voisinage<sup>24</sup>.

Par ailleurs, même en présence d'une destination de l'immeuble autorisant l'activité de location en meublée, l'exercice de cette activité ne saurait être exercée en contravention avec d'autres clauses du règlementée de copropriété.

A ce titre, la qualification de la destination de chaque lot est importante et l'activité de location meublée peut-être interdite si elle devait être exercée dans un lot dévolu, en application de l'état descriptif de division, à l'habitation<sup>25</sup>.

Sur ce point, la jurisprudence invite les copropriétaires à bien cibler l'étendue de leur activité, car, si l'activité de location immobilière est une activité civile par nature, en revanche, elle peut parfaitement devenir commerciale en fonction de services complémentaires proposés en plus de la mise à disposition d'un bien.

En effet, comme il pu être jugé, si la location de meublée relève du Code civil<sup>26</sup>, en revanche, l'adjonction de certains services tels la fourniture du petit déjeuner, du linge de toilette, des produits de toilettes, ... entraîne une requalification du contrat en contrat d'hôtellerie ou contrat de location en garni.

Or, ces deux contrats relèvent d'une activité commerciale qui ne pourrait pas être exercée dans un lot réservé à l'habitation<sup>27</sup>.

De même, même limitée à la seule mise disposition d'un appartement à l'exclusion de prestation complémentaire, la location meublée de courte durée, lorsqu'elle est exercée sur un lot ne servant qu'à cette activité, est qualifiée d'activité commerciale<sup>28</sup>.

En pareille occurrence, le copropriétaire ne pourra que demander un changement de destination de son lot, mais le vote d'une telle résolution ne pourra avoir lieu qu'à l'unanimité<sup>29</sup>.

<sup>23</sup> Loi du 10 juillet 1965, article 15

<sup>24</sup> Cass.civ.3<sup>ème</sup>, 26 octobre 1976 : Info. Rap. Copro. 1977, p. 26

<sup>25</sup> C.A. Paris, 19<sup>ème</sup> Ch. B, 7 décembre 1995 : Dalloz 1996, info. rapp.19

<sup>26</sup> Cf. infra n°3

<sup>27</sup> C.A. Paris, 23<sup>ème</sup> Ch. A, 12 février 2003 : AJDI2003 p. 429

<sup>28</sup> C.A. Paris, Pôle 1 Ch. 4, 24 mai 2011, Juris Data n° 2010 - 054787

<sup>29</sup> Loi du 10 juillet 1965, article 26

La question que pose inévitablement une telle demande est que, dans l'occurrence d'une demande de modification de l'affectation du lot qui serait rejetée par l'assemblée générale, un abus de majorité pourrait-il être reprochée au Syndicat des copropriétaires ?

On sait en effet que lorsque le vote d'une résolution n'est pas inspiré par l'intérêt collectif, révèle une rupture d'égalité et de traitement entre les copropriétaires, ou encore relève de motifs partisans ou spécieux, un abus de majorité peut justifier l'annulation de la résolution ainsi acquise<sup>30</sup>.

A notre sens, un refus justifié sur le respect de la destination de l'immeuble ou sur le respect d'une clause d'habitation bourgeoise pourra parfaitement être opposé légitimement à une demande d'autorisation de modification de la destination d'un lot pour pouvoir exercer une activité de loueur de meublé de courte durée.

En revanche, dans l'hypothèse d'un règlement de copropriété qui accepterait une telle activité, ou dans une copropriété dans laquelle cette activité serait déjà exercée par un autre copropriétaire, il paraît difficile, sans commettre d'abus de majorité, de s'opposer à cette demande.

En tout état de cause, le fait que le copropriétaire ne soit pas en règle avec les obligations administratives précédemment évoquées (déclaration en mairie et autorisation de changement d'activité) ne saurait à lui seul justifier le vote de rejet.

En effet, de même que l'absence d'obtention d'un permis de construire n'est pas une cause de rejet d'une demande d'autorisation de travaux en A.G., l'absence de justification d'obtention d'une autorisation administrative de changement d'activité ne peut justifier le refus d'autoriser une activité de location meublée.

Pour résumer, il est difficile d'affirmer une position ferme sur la possibilité d'exercer une activité de location meublée de courte durée dans une copropriété tant les juges sont tenus de vérifier au cas par cas la compatibilité d'une telle activité avec la destination de l'immeuble et la rédaction des clauses du règlement de copropriété.

Les décisions citées se font d'ailleurs l'écho de cette difficulté tant les juges tantôt autorisent<sup>31</sup> les locations meublées tantôt l'interdisent<sup>32</sup>.

Toutefois, nous pouvons relever que, lorsque le règlement de copropriété autorise cette activité, ou que les clauses l'interdisant sont critiquables, les juges ont manifestement tendance à l'accepter.

En revanche, lorsque le règlement de copropriété ne prévoit aucune disposition particulière, les juges s'attacheront à vérifier la régularité de cette activité à la destination de la copropriété, et aux inconvénients que cette dernière génère, l'autorisant notamment lorsqu'elle ne génère pas plus d'inconvénients que les activités autorisées.

<sup>30</sup> Marie-France RITSCHY, « *L'abus de majorité dans le droit de la copropriété* », Info. Rap. Copro. Avril 1996, p.16  
Jacques LAFOND - Jean-Marc ROUX.-.Bernard STEMMER, « *Code de la Copropriété 2011* », n°15 à 21, p. 269  
et s.

<sup>31</sup> cf. infra n°20

<sup>32</sup> cf. infra n°21

Les copropriétaires souhaitant ainsi exercer cette activité de location meublée de courte durée ne sauraient faire l'économie d'une étude approfondie du règlement de copropriété, et même d'une explication préventive à la copropriété.

En effet, une explication préventive permettrait d'éviter les situations rappelées par les dernières décisions de la Cour d'appel de Paris ayant sévèrement condamné des copropriétaires louant leur lot en meublé de courte durée (certes qui n'étaient pas leur résidence principale) qui ont toutes été rendues après enquêtes de la Mairie de Paris saisie sur dénonciations<sup>33</sup>.

Par ailleurs, au delà des aspects juridiques de la location meublée de courte durée auxquels les copropriétaires devront se conformer, les aspects fiscaux de l'imposition des revenus générés par cette activité doivent être pris en considération avant d'envisager une telle activité.

## **II. ASPECTS FISCAUX DE LA LOCATION MEUBLEE**

Plus avantageuse au plan fiscal notamment grâce à la possibilité de prise en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu des déficits d'exploitation et moins contraignante au plan juridique que la location nue, la location meublée de locaux à usage d'habitation est depuis un produit de défiscalisation attractif.

Ces dernières années, cependant, le législateur a été conduit à en encadrer de façon de plus en plus rigoureuse les conditions d'application tant au regard de la loi fiscale que de la réglementation juridique.

La location en meublé, qu'elle soit à caractère principal, secondaire ou saisonnier, constitue sur le plan fiscal une activité commerciale dont les revenus qu'elle génère entrent dans la catégorie des B.I.C. pour la fiscalisation desquels les loueurs sont considérés soit comme des loueurs en meublé professionnels - LMP - ou des loueurs en meublé non professionnels - LMNP - (A), et pour lesquels, outre l'impôt, ils doivent s'acquitter de taxes (B).

### **A. Imposition des B.I.C. : distinction loueur en meublé professionnel (LMP) et loueur en meublé non professionnel (LMNP) :**

On distingue actuellement deux régimes d'imposition :

- celui des loueurs en meublé professionnels (LMP) qui suppose que soient satisfaites 3 conditions :

---

<sup>33</sup> Cf infra n°5 et 6

- une inscription pour cette activité au registre du commerce et des sociétés,
  - un montant de recettes annuelles (TTC) supérieur à 23 000 €,
  - des recettes supérieures au total des revenus professionnels du foyer fiscal.
- celui des loueurs en meublé non professionnels (LMNP) qui trouve à s'appliquer dès lors qu'une des 3 conditions énoncées ci-dessus n'est pas satisfaite.

Il est précisé que la loi (article 35 bis, I du CGI) exonère de plein droit :

- les loyers provenant de la location (ou de la sous-location) par le propriétaire d'une partie de son habitation principale lorsque les pièces louées meublées constituent pour le locataire sa propre résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables : cette condition est réputée satisfaite lorsque le loyer annuel (hors charges) par mètre carré de surface habitable n'excède pas un plafond révisé chaque année (pour 2011: 174 € en Île-de-France et 122 € pour les autres régions) ;
- les loyers provenant de la location de chambres d'hôtes au sein de la résidence principale lorsque le loyer n'excède pas 760 € pour l'année.

#### Détermination des résultats de l'activité :

Par principe et au regard de l'impôt sur le revenu, la location en meublé à titre habituel est une activité commerciale dont les résultats relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (B.I.C).

Ils doivent par conséquent être déterminés selon les principes des créances acquises et des dépenses engagées.

L'assimilation au plan fiscal de la location en meublé à une activité commerciale autorise la déduction des charges de toute nature supportées dans le cadre de l'exercice de cette activité ainsi que la constatation d'un amortissement annuel dès lors que l'immeuble est inscrit à l'actif du bilan de l'activité de loueur en meublé.

En application de l'article 39 C du CGI, l'annuité d'amortissement fiscalement déductible est toutefois limitée à la différence entre :

- d'une part, le montant des loyers encaissés ou acquis ;
- d'autre part, le montant des frais et charges (autres que l'amortissement) afférents aux biens loués.

La fraction d'annuité d'amortissement qui excède cette limite peut être déduite ultérieurement en sus d'une annuité normale ou après la durée normale d'amortissement mais toujours en respectant la limitation énoncée ci-dessus.

Pratiquement donc lorsque les charges sont supérieures aux loyers perçus aucune déduction au titre de l'amortissement de l'immeuble ne peut être fiscalement pratiquée ce qui naturellement réduit d'autant la possibilité de constater un déficit fiscal d'exploitation.

La location saisonnière ou discontinue constitue un cas particulier pour laquelle il convient d'appliquer les règles suivantes pour la détermination des résultats de l'activité :

- si l'immeuble loué est inscrit à l'actif de l'activité commerciale, il est possible de déduire la totalité des charges de propriété et de gestion y compris l'annuité d'amortissement (dans la limite prévue par l'article 39 C du CGI rappelée ci-dessus) ;

En contrepartie et pour la ou les périodes de l'année pendant laquelle ou lesquelles le bien n'est pas loué, le bailleur est fiscalement réputé s'en réserver la jouissance et doit en conséquence ajouter aux loyers encaissés un avantage en nature valorisé au montant du loyer qui aurait pu être obtenu si le bien avait été loué à un tiers durant cette période de vacance.

- si l'immeuble n'est pas inscrit à l'actif de l'activité, les frais et charges de propriété et de gestion ne sont déductibles qu'au prorata de la durée effective de location durant l'année ; corrélativement à cette restriction aucun avantage en nature n'est à ajouter aux recettes de l'année.

#### Traitement des déficits et plus-values :

Lorsqu'on est en présence d'une location en meublé non professionnelle (LMNP), le déficit éventuellement dégagé par l'exploitation ne peut être imputé que sur des bénéfices de même nature (c'est-à-dire provenant de l'exercice d'une autre activité non professionnelle) réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes.

Quant aux plus et moins-values réalisées dans le cadre d'une activité de loueur en meublé non professionnelle celles-ci relèvent du régime des plus-values des particuliers.

Les plus-values de cession sont donc exonérées lorsque l'immeuble cédé est détenu depuis plus de 30 ans (régime applicable depuis le 1<sup>er</sup> février 2012).

Si, au contraire, l'activité est exercée à titre professionnel (LMP), les déficits sont imputables dans les conditions de droit commun sur les autres revenus catégoriels de l'année ou des années suivantes, sauf s'ils proviennent des annuités d'amortissement exclues des charges déductibles par l'article 39 C du CGI précité.

Quant aux plus-values, elles peuvent bénéficier d'une exonération totale, si l'activité a été exercée au moins 5 années et si la moyenne des recettes de location pour les deux années civiles précédant la réalisation de la plus-value n'excède pas 90 000 € HT.

A défaut, les plus-values relèvent du régime d'imposition de droit commun des plus-values professionnelles à court ou long terme.

## **B. Les autres impôts et taxes :**

### La taxe d'habitation :

Les propriétaires ne sont pas redevables de la taxe d'habitation pour les locaux qu'ils louent en meublé et qui ne constituent pas leur habitation personnelle lorsque ces locaux sont spécialement aménagés pour la location et sont assujettis à la cotisation foncière des entreprises.

En revanche, dès lors que le bien reste l'habitation personnelle (principale ou secondaire) du propriétaire, celui-ci est assujetti à la taxe d'habitation.

Quant à la personne occupant le logement temporairement, elle n'est pas redevable de la taxe d'habitation, mais ce type de location peut déclencher une taxe de séjour.

### La taxe de séjour :

L'article L 2333-29 Code Général des Collectivités Territoriales précise que la taxe de séjour est établie sur les personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune et n'y possèdent pas une résidence à raison de laquelle elles sont passibles de la taxe d'habitation.

Les différents types d'hébergement concernés par ladite taxe sont définis à l'article L 2333-26 dudit code, et sont notamment concernées les hôtels de tourisme, les résidences de tourisme, et les meublés de tourisme.

Cette taxe est souvent calculée forfaitairement, selon le produit de la fréquentation théorique du lieu d'hébergement par un nombre de nuitées d'ouverture auquel est appliqué un tarif variant selon la catégorie (CGCT; L 2333-30).

S'agissant d'une déclaration spontanée, nombre de redevables supposés peuvent y échapper volontairement ou par ignorance mais dans tous les cas facilement, aucun contrôle ne se révélant efficace.

### La TVA :

Au regard de la TVA, l'activité de location en meublé est en principe exonérée sans possibilité d'option ; cela étant, l'article 261 D, 4° du CGI soumet à la TVA les locations qui s'accompagnent de la fourniture en plus de l'hébergement d'au moins 3 des quatre prestations suivantes :

- fourniture du petit déjeuner,
- nettoyage des locaux,
- fourniture de linge de maison,
- réception même non personnalisée de la clientèle.

La Contribution économique Territoriale (C.E.T.) :

En matière de contribution économique territoriale (C.E.T), remplaçante de la taxe professionnelle, la location meublée est une activité passible de la contribution foncière des entreprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Toutefois, la C.V.A.E. n'est due que si le chiffre d'affaire annuel est supérieur à 152 500 €.

Sont exonérées par la loi les personnes :

- qui louent une partie de leur habitation personnelle sans caractère périodique,
- qui louent une partie de leur habitation principale dès lors que le prix de la location est raisonnable et que le logement constitue la résidence principale du locataire,
- qui louent tout ou partie de leur habitation à titre de gîte rural ou de meublé de tourisme,
- qui louent leur habitation personnelle de façon saisonnière.

La contrepartie de l'assujettissement de la location à la CET est une exonération au regard de la taxe d'habitation dans la mesure où l'immeuble loué constitue ou fait partie de l'habitation personnelle du bailleur.

La contribution sur les revenus locatifs (CRL) :

Lorsque la location est exonérée de TVA ou que la franchise entre en jeu, la C.R.L (2,5 % du montant des loyers) s'applique si deux conditions cumulatives sont réunies :

- les locaux sont construits depuis plus de 15 ans ;
- le bailleur est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS), un organisme sans but lucratif, une personne morale non imposable, une société de personnes (SCI) dont au moins un membre est soumis à l'IS.

Les loyers sont exonérés de CRL s'ils ne dépassent pas 1 830 € sur l'année.

L'I.S.F. :

En matière d'ISF l'activité de loueur en meublé, si elle n'est pas exercée à titre professionnel, ne peut pas bénéficier d'une exonération au titre des biens professionnels.

Pour l'imposition des revenus de son activité, le loueur en meublé a le choix entre les 3 régimes d'imposition de droit commun des bénéfices commerciaux.

Ainsi, si le contribuable perçoit au plus 32 600 € de recettes (ce qui est généralement le cas pour les loueurs non professionnels), il relève de plein droit du régime des micro-entreprises (avec le cas échéant le statut d'auto-entrepreneur).

Dans ce cadre, son bénéfice taxable est déterminé automatiquement par application d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % dont le montant minimum est de 305 €.



Le contribuable a cependant toujours la possibilité, si notamment il estime que ses frais et charges sont d'un montant supérieur à la déduction forfaitaire de 50 % ou que son activité sera déficitaire, d'opter pour un régime réel d'imposition : régime simplifié ou régime réel normal. Ces régimes réels s'appliquent en tout état de cause dès lors que les recettes de l'activité excèdent 32 600 € sans dépasser 777 000 € (régime simplifié) ou sont supérieures à 777 000 € (régime réel normal).

Dans ce cadre, il devra souscrire les déclarations de résultats prévues pour la généralité des contribuables soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Quel que soit le régime fiscal choisi, le contribuable est également astreint à la tenue d'une comptabilité commerciale.

Ses obligations en ce domaine sont cependant allégées s'agissant du régime micro-BIC et se limitent alors à la tenue d'un document enregistrant le détail journalier des recettes de l'activité.

Ainsi, qu'elles soient fiscales ou juridiques, les implications de la décision de louer en meublé de courte durée doivent être appelés les copropriétaires tentés par ces locations au plus strict respect de la réglementation rappelée.

Albert GRANIER  
Avocat au Barreau de Paris

Jérôme HOCQUARD  
Avocat au Barreau de Paris