



HAL
open science

Airbnb : la "bamboche" est terminée ?

Mélanie Jaoul

► **To cite this version:**

Mélanie Jaoul. Airbnb : la "bamboche" est terminée ?. Revue des loyers, de la copropriété et des fermages, 2021, 1015, pp.11. hal-03170076

HAL Id: hal-03170076

<https://hal.umontpellier.fr/hal-03170076v1>

Submitted on 15 Mar 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Edito « Airbnb : la « bamboche » est terminée ? », in Revue des Loyers 2021, n° 1015, mars 2021, p. 11.

Comme le tonneau des Danaïdes, les litiges autour de la plateforme *Airbnb* semblent ne jamais devoir s'épuiser !

Il faut dire que l'enjeu est de taille dans le combat qui se joue dans nos prétoires. D'un côté, on a des investisseurs qui souhaitent utiliser la plateforme pour optimiser les rendements de leurs placements immobiliers ; plateforme qui leur évite les risques qu'une location classique fait naître. Un investissement rentable et rassurant en somme. De l'autre, on a des municipalités dans des villes dites « à flux tendu » qui voient sans cesse le nombre de logements se réduire et ses citoyens être contraints au départ. Pour les maires, il y a la nécessité de lutter contre l'augmentation artificielle du prix au m² et la raréfaction des biens dans le parc locatif. Cette situation est problématique pour les villes. D'abord, elle conduit à la désertification des centres-villes avec tout l'impact que l'on commence à quantifier sur les commerces, la vie économique et sociale, les écoles, *etc.* Ensuite, le déplacement des foyers en périphérie des villes pose de nombreux problèmes : artificialisation des terres agricoles des zones périurbaines, coût important des infrastructures pour l'accès aux centres-villes où ceux qui sont partis travaillent toujours... Tous ces enjeux ont conduit les collectivités territoriales et le législateur à vouloir réguler ce « nouveau » marché.

Dans cette perspective, l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) permet aux mairies de mettre en place une procédure d'autorisation administrative préalable visant à obtenir un changement de destination de tout bien à usage d'habitation dont le propriétaire projette de le louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. C'est ce dispositif qui est au cœur de l'actualité !

En 2018, la Cour de cassation avait renvoyé une question préjudicielle à la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) afin de connaître de la compatibilité de ce dispositif d'encadrement avec la directive européenne Services. La CJUE ayant considéré l'article L. 631-7 du CCH conforme, on attendait avec impatience que la Haute juridiction en tire les conséquences. C'est ce qu'elle a fait le 18 février dernier par trois décisions qui ont eu les honneurs d'une publication et même d'un communiqué (Cass. 3^e civ., 18 févr. 2021, n^{os} 17-26.156, 19-11.462 et 19-13.191). La Cour confirme logiquement la validité du régime d'autorisation. Elle considère que celui-ci est justifié par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et, le juge proportionné à l'objectif poursuivi en ce qu'il ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante.

Ces décisions vont faire date, même si elles ne surprennent pas le lecteur attentif de nos colonnes. La ville de Paris voit ainsi son dispositif validé, et pour les nombreux propriétaires ayant introduit des recours contre celui-ci (près de 400), la bamboche semble terminée. Au-delà de Paris, de nombreuses villes travaillent à adapter leur propre procédure d'autorisation afin de répondre aux exigences posées par ces arrêts et se saisir de ce formidable outils de régulation. Rendez-vous au prochain épisode !

Mélanie Jaoul, Maîtresse de conférences, Laboratoire de droit privé, Université de Montpellier.