

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

VISANT À REMÉDIER AUX DÉSÉQUILIBRES DU MARCHÉ LOCATIF EN ZONE TENDUE
- (N° 1176)

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE49

présenté par

M. Peu, M. Jumel, M. Chassaigne, M. William, Mme Bourouaha, M. Castor, M. Chailloux,
M. Dharréville, Mme Faucillon, Mme K/Bidi, M. Le Gayic, Mme Lebon, M. Lecoq, M. Maillot,
M. Monnet, M. Nadeau, Mme Reid Arbelot, M. Rimane, M. Roussel, M. Sansu, M. Tellier et
M. Wulfranc

ARTICLE 2

Après l'alinéa 3, insérer les quatre alinéas suivants :

« a *bis*) Au deuxième alinéa les mots : « destinés à l'habitation » sont remplacés par les mots : « à usage d'habitation » ;

« a *ter*) Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application de la présente section, tout local ayant un usage d'habitation depuis le 1^{er} janvier 1970 inclus conserve cet usage, sauf autorisation ultérieure visée à l'alinéa suivant. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombant à celui qui veut démontrer un usage illicite. Les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure visée à l'alinéa suivant.

« Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée à compter du 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation, sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation. Cette exception ne s'applique pas lorsqu'un local est redevenu à usage d'habitation postérieurement à cette autorisation. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Conformément aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), et dans un but de protection et de préservation du logement, le changement d'usage des locaux d'habitation peut être soumis à autorisation de changement d'usage. Cette disposition concerne notamment la transformation de locaux d'habitation à une activité commerciale de location de meublé touristique.

Dans les contentieux contre les loueurs de meublés de tourisme qui ne sollicitent pas cette autorisation, les communes supportent la charge de la preuve de l'usage d'habitation.

En l'état du droit, conformément à l'article L. 631-7 du CCH, « un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970 ». Il revient donc aux collectivités de démontrer que le logement était à usage d'habitation au 1er janvier 1970.

L'état de la documentation, qui date désormais de plus de 50 ans, ne permet pas toujours de rapporter cette preuve au 1er janvier 1970, même lorsque la commune détient la déclaration dite « H2 » ou « R » remplie par les propriétaires lors du recensement des locaux bâtis et de leur usage, réalisé en 1970. Cette difficulté s'est accrue avec l'interprétation très stricte que la Cour de cassation a faite de ces dispositions dans plusieurs arrêts en 2020 et 2021, et plus récemment le 7 septembre 2023 (n° 22-18.101).

Il est proposé de modifier le CCH, en prévoyant qu'un local à usage d'habitation depuis le 1er janvier 1970 inclus conserve cet usage. Cette rédaction laisse supporter la charge de la preuve aux communes, mais facilite son administration, le 1er janvier 1970 devenant non plus une « photographie » déterminant l'usage du logement, mais un terminus a quo conformément à l'objectif ayant guidé la réforme antérieure de ne plus avoir à rechercher l'usage du bien avant le 1er janvier 1970, tel que rappelé dans la circulaire n°2006-19 du 22 mars 2006.