

## A LA UNE

DIU201m1 **Autorisation de changement d'usage : qui doit s'en charger ?**

• Cass. 1<sup>re</sup> civ., 15 févr. 2023, n° 22-10187

**L'autorisation de changement d'usage ne relève plus forcément de la garantie de délivrance du bailleur principal et doit être supportée par le loueur de courte durée.**

L'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation impose une autorisation préalable de changement d'usage dans les zones tendues lorsque le séjour de courte durée doit devenir l'unique objet de la mise à disposition des locaux. L'occupation ne correspondra alors plus à l'affectation initiale d'habitation, ce qui réduira l'offre de logements. Pour éviter cette divergence, il faut mettre en conformité la réalité de l'occupation projetée avec celle administrativement connue de la commune du lieu de situation de l'immeuble par le dépôt de la demande d'autorisation préalable de changement d'usage. À défaut, l'article L. 652-1 du Code de la construction et de l'habitation expose tout contrevenant à une amende civile de 50 000 € par logement.

Pour échapper à cette amende civile, un locataire, loueur en meublé de courte durée, développe dans son pourvoi deux moyens fondés sur la garantie de délivrance du bailleur principal.

Une clause du bail indiquait que le bailleur garantissait « sur l'honneur l'absence d'obstacles et la licéité de la location meublée de courte durée ». Le locataire soutenait donc que la formalité de changement d'usage relevait de la responsabilité du bailleur principal l'ayant autorisé à sous-louer.

La Cour de cassation ne retient pas l'argument. Le changement d'usage est une procédure administrative, fondée non pas sur la propriété du bien mais sur sa destination, indifférente à toute stipulation contractuelle. Le dispositif est ouvert à toute personne, quel que soit son titre, exerçant une activité nécessitant un changement d'usage (sauf l'intermédiaire : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 nov. 2022, n°s 21-20464 et 21-20814). Par suite, l'amende civile vise indifféremment toute personne intéressée n'ayant pas respecté cette procédure. Dès lors, le locataire, bailleur en meublé de courte durée, est tenu de vérifier l'ensemble des conditions administratives nécessaires à son activité.

En pratique, il faut en conclure qu'une telle clause dans le bail principal ne garantit que la licéité civile. Il conviendra donc à l'avenir de préciser la nature (civile, administrative) des obstacles garantis par le bailleur pour espérer pouvoir l'appeler en garantie en cas de manquement.

Un autre argument du pourvoi s'appuyait sur l'obligation de délivrance du bailleur. Puisque ce dernier a autorisé la sous-location, la condamnation du locataire principal pour non-respect des obligations administratives de changement d'usage ferait la preuve du défaut de délivrance d'une chose conforme à la destination convenue dans le bail.

La Cour de cassation ne suit pas plus cette démonstration que la précédente. Pour ce faire, elle se range derrière l'interprétation souveraine du contrat par les juges du fond et décide que le locataire « avait toute latitude pour mettre en place une location conforme aux textes ». Ce faisant, la Cour de cassation semble revenir sur sa position traditionnelle (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 juill. 2018, n° 17-20654) selon laquelle l'obligation de délivrance du bailleur emporte l'obligation de s'assurer de l'obtention de l'autorisation de changement d'usage de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Cette position est sans doute justifiée par le fait que le locataire est un professionnel de ce type de location.

Si ce revirement se confirme, la responsabilité du changement d'usage en matière de location de courte durée ne pourra peser sur le bailleur qu'à la condition d'avoir érigé cette autorisation en un accessoire indispensable de la chose.

Mélanie Painchaux, maître de conférences HDR au CNAM (EA 4630 - membre associé UR 3786)

## SOMMAIRE

## ► BAUX

- L'inapplicabilité du droit de préférence d'un locataire commercial en cas de vente faite d'autorité de justice 2
- Condamnation solidaire d'Airbnb en raison de sa qualité d'hébergeur 2

## ► COPROPRIÉTÉ

- Recouvrement des charges : justification de la créance du syndicat 3
- Mise en concurrence des marchés de travaux 3

## ► DOMAINE PUBLIC

- La police des bâtiments menaçant ruine s'applique aussi aux dépendances du domaine public ! 4

## ► ENVIRONNEMENT

- Les dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme sont compatibles avec l'implantation d'une centrale solaire en continuité d'urbanisation 4

## ► EXPROPRIATION

- Quelles garanties pour un propriétaire concerné par des arrêtés de cessibilité successifs ? 5

## ► PROCÉDURE

- Libre discussion des parties et complément de preuve ou le rappel des conditions cumulatives de la force probante du rapport d'expertise amiable 5

## ► PROPRIÉTÉ

- Droit de propriété et liberté d'informer : rappel de la nécessaire mise en balance des intérêts par le juge en cas de concours 6

## ► RURAL

- Précisions sur la nature du délai pour demander l'indemnisation des améliorations culturelles 6

## ► URBANISME

- Précisions sur l'intérêt à agir d'un tiers contre un permis de construire modificatif 7

## ► USUFRUIT

- Cession à titre gratuit d'un usufruit viager : extinction du droit cédé à la mort du cessionnaire 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directeur de la publication : Bruno Vergé

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université