

A LA UNE

DIU203n1 Meublés de tourisme : la Cour de cassation clarifie la notion de local « affecté à usage d'habitation » au sens de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation

• Cass. 3^e civ., 16 oct. 2025, n° 24-13.058

L'affectation au 1^{er} janvier 1970 du local à un usage d'habitation s'entend de l'affectation effective à un tel usage du local à cette date, peu important l'irrespect éventuel de normes de décence et d'habitabilité alors en vigueur.

Après que la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (JO, 20 nov.) a prévu de nombreuses mesures destinées à renforcer les outils de régulation des meublés touristiques, place à la jurisprudence. Par cette décision, la Cour de cassation donne une interprétation de la notion « d'affectation à usage d'habitation » au sens de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui permet d'élargir le contrôle par les communes des meublés touristiques.

Dans sa version antérieure à la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, applicable en l'espèce, il est prévu que, dans certaines communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation soit soumis à autorisation préalable, étant précisé par le texte qu'un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970.

Mais quand peut-on considérer qu'un bien est affecté à usage d'habitation ? Suffit-il que le bien ait été effectivement occupé au 1^{er} janvier 1970 ou faut-il en plus qu'il ait respecté les normes de décence et d'habitabilité à cette date ?

Dans la présente affaire, la municipalité qui cherchait à faire condamner le propriétaire et le locataire au paiement d'une amende pour n'avoir pas demandé l'autorisation administrative préalable qui s'impose en matière de changement d'affectation a vu sa demande rejetée au motif que le bien loué était inhabitable au regard des critères réglementaires.

En fait, le local litigieux était issu de la réunion de deux lots :

- le lot D (25 m²), utilisé à des fins commerciales au 1^{er} janvier 1970 ;
- le lot F (6 m²), objet d'un bail d'habitation à cette même date.

La surface du lot F étant inférieure à 9 m², minimum exigé par le décret du 30 janvier 2002 qui fixe les normes de décence et d'habitabilité, la cour d'appel avait décidé qu'il ne pouvait être considéré comme un local à usage d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du CCH.

Le critère d'habitabilité du local était-il de nature à remettre en cause son usage d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du CCH ?

Cette interprétation est rejetée par la haute juridiction dont la réponse est très claire : « L'affectation au 1^{er} janvier 1970 du local à un usage d'habitation s'entend de l'affectation effective à un tel usage du local à cette date, peu important l'irrespect éventuel de normes de décence et d'habitabilité alors en vigueur ».

La Cour rappelle également qu'un local affecté à un usage d'habitation à la date de référence ne perd pas cet usage lorsqu'il est ultérieurement réuni avec un autre local, quel que soit l'usage de ce dernier (Cass. 3^e civ., 13 juin 2024, n° 23-11.053 : Loyers et copr. 2024, comm. 158)

C'est donc l'usage effectif du local au 1^{er} janvier 1970, c'est-à-dire le fait qu'il ait été réellement occupé à cette date, qui permet de le qualifier de local à usage d'habitation. Les normes techniques sont indifférentes dans cette recherche de qualification, contrairement aux règles de droit privé, en particulier celles applicables en matière de bail d'habitation. Mais en définitive, à chaque réglementation sa finalité : la protection des locataires en est une ; la lutte contre la pénurie de logements par un contrôle administratif des meublés touristiques en est une autre.

Béatrice Vial-Pedroletti, maître de conférences à Aix-Marseille université, GREDDIAUC (EA 3786)

SOMMAIRE

► BAUX

- La non-application du lissage du loyer aux baux conclus initialement pour neuf ans et tacitement prolongés au-delà de douze ans. 2

► CONSTRUCTION

- Sort des travaux de rénovation réalisés sur des éléments d'équipement à vocation exclusivement professionnelle d'un ouvrage existant 2

► COPROPRIÉTÉ

- Information du syndic à l'occasion d'une action individuelle 3
- Contestation d'assemblées : conditions du changement d'objet de l'action 3

► EXPROPRIATION

- Office du juge de l'expropriation en matière de fixation d'indemnité : acte II 4

► FISCALITÉ

- Droits de vente d'immeubles 4

► PROPRIÉTÉ

- Vente d'un terrain et obligation d'information du notaire 5

► RESPONSABILITÉ

- Reconnaissance de responsabilité du constructeur et non interruption du délai de forclusion de la garantie décennale 5

► URBANISME

- La circonscription du pouvoir du juge en matière de constructions irrégulières 6
- Pièces à produire et construction sur le domaine privé de la commune 6
- Appréciation globale de la situation de la construction réalisée sans autorisation 7

► VENTE

- L'interprétation des termes contractuels ambigus en faveur de l'acquéreur 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

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