

A LA UNE

DIU203e3 Loi Lemeur et meublés touristiques : une non-rétroactivité favorable aux propriétaires !

• Cass. 3^e civ., avis, 10 avr. 2025, n° 25-70.002, P-B

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 qui a facilité la preuve par les mairies de l'usage illicite d'un bien en modifiant les critères de détermination de l'usage d'habitation d'un local n'est pas applicable rétroactivement.

Le législateur a entendu faciliter la preuve par les mairies de l'usage illicite d'un bien, preuve qui leur permet de poursuivre les propriétaires qui, en louant en meublé touristique sans obtenir l'autorisation administrative préalable de changement d'affectation, s'exposent au paiement de l'amende civile prévue par l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à-là, l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation précisait qu'« un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970 », ce qui obligeait les mairies à démontrer, certes par tout mode de preuve, mais à cette date précise, l'affectation du bien. Le nouveau texte, plus souple, a élargi la période de référence en substituant à la seule date du 1^{er} janvier 1970, deux périodes d'une durée respective de sept et trente ans. Dans sa nouvelle formulation, l'article L. 631-7, alinéa 3, dispose en effet qu'un « un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des 30 dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage... ».

À partir de là, et faute de dispositions transitoires dans la loi nouvelle, la Cour de cassation a été saisie d'une demande d'avis au travers de deux questions. Premièrement, « lorsqu'une amende civile prévue par l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation est sollicitée sur le fondement d'un changement d'usage illicite intervenu avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, la détermination de l'usage d'habitation du local prévue par l'article L. 631-7 du même code doit-elle s'effectuer à l'aune des critères de la loi nouvelle ou de la loi ancienne ? ». Deuxièmement, « dans l'hypothèse de l'application de la loi nouvelle aux faits antérieurs de change d'usage illicite, les nouveaux critères de l'usage d'habitation sont-ils applicables aux instances en cours ou le sont-ils aux seules instances introduites postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 ? ».

Partant du fait que la loi nouvelle a durci l'amende civile prévue par l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de changement d'usage illicite (100 000 € au lieu de 50 000 € par local irrégulièrement transformé) et après avoir rappelé que cette amende constitue une sanction ayant le caractère d'une punition (Cass. 3^e civ., QPC, 5 juill. 2018, n° 18-40.014 – Cass. 3^e civ., 11 juill. 2024, n° 23-10.467), la Cour de cassation s'est appuyée sur le principe de non-rétroactivité de la loi répressive plus sévère pour refuser d'appliquer la loi nouvelle aux faits antérieurs de changement d'usage illicite.

En effet, contrairement aux règles de procédures qui sont d'application immédiate en matière pénale (C. pén., art. 112-2), les règles de fond, comme celles instaurées par l'article L. 631-7 qui modifient les éléments à prendre en considération pour réputer un local à usage d'habitation, ne le sont pas (C. pén., art. 112-1). La seule exception concerne les lois pénales dites « plus douces », ce qui n'est pas le cas de cette loi puisqu'elle a pour effet de soumettre à un régime d'autorisation préalable le changement d'usage de locaux qui n'en relevaient pas en l'état du texte dans sa rédaction antérieure.

En conséquence, lorsqu'un changement d'usage illicite est intervenu avant l'entrée en vigueur de la loi du 19 novembre 2024, c'est sur la base des critères de la loi ancienne que devra être déterminé l'usage d'habitation du local prévu par l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Seules les locations conclues postérieurement au 21 novembre 2024 devraient être soumises au nouveau régime de preuve... si les juges du fond suivent cet avis !

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

SOMMAIRE

► BAUX

- L'incidence de la clause de dépôt de garantie sur la valeur locative **2**
- Obligation de délivrance : impact d'une clause de non-recours du locataire **2**

► FISCALITÉ

- Droits de mutation à titre onéreux **3**
- Plus-values immobilières des non-résidents **3**
- Taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles **4**

► PROCÉDURE

- L'étendue de l'insaisissabilité des droits de l'entrepreneur individuel sur sa résidence principale **4**
- Convention sur le domaine privé et recours des tiers : la compétence du juge administratif réaffirmée **5**
- Office du juge judiciaire saisi d'une demande de démolition **5**

► PROPRIÉTÉ

- *Res nullius*, présentation à la succession et appropriation publique **6**
- Attribution préférentielle d'une exploitation agricole au profit d'un (nu-)propriétaire **6**

► URBANISME

- La cohérence d'une carte communale : l'approche globale réaffirmée par le Conseil d'État **7**
- Prescriptions spéciales : simple faculté et non obligation **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