

Règles et pièges de la mise en location via Airbnb

À l'approche de l'été, les plateformes communautaires de location et de réservation de logements particuliers sont prises d'assaut par les voyageurs du monde entier. Depuis 2008, Airbnb connaît un fort succès et séduit les propriétaires, mais également les locataires, désireux de bénéficier de ressources complémentaires, issues de la location de leur propre logement. Mais est-ce une véritable aubaine ? Quelles sont les règles juridiques et fiscales à respecter ? Avant de laisser des inconnus passer quelques jours chez soi, voici quelques précautions à prendre afin d'éviter de mauvaises surprises.



Par M^e Virginie Hérisson-Garin, avocate au Barreau de Chambéry.

LOUER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE SUR AIRBNB

Si louer son appartement ou sa maison se fait en quelques clics, il s'avère plus délicat de s'y retrouver dans la réglementation.

Vous êtes propriétaire et vous souhaitez mettre votre logement à louer sur Airbnb en toute légalité : il n'existe pas de démarche spécifique à entreprendre. Attention toutefois à la durée de la location.

Un propriétaire n'a le droit de louer sa résidence principale sur Airbnb que 120 jours par an.

Au-delà, il doit déclarer son bien en résidence secondaire et obtenir une autorisation pour un meublé touristique, ce qui est particulièrement délicat.

Le montant du loyer peut être pratiqué librement, mais il est cependant conseillé de comparer les prix de la concurrence, surtout si l'offre est plus forte que la demande.

Fixer le prix de la nuitée reste le plus important : le prix est le critère de choix numéro 1 pour les voyageurs.

Si vous êtes locataire, et que vous souhaitez sous-louer par l'intermédiaire de la plateforme Airbnb, quelques précautions sont à prendre.

Les dispositions de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 stipulent que toute sous-location n'est possible qu'en ayant obtenu un accord écrit de la part du propriétaire.

Il convient également d'être prudent si le logement loué se situe au sein d'une copropriété car dans cette hypothèse, il est indispensable de vérifier que le règlement intérieur autorise le meublé touristique.

LOUER SA RÉSIDENCE SECONDAIRE SUR AIRBNB

En France, pour louer son appartement, une déclaration de location d'un meublé de tourisme est obligatoire dès lors que cette location ne concerne pas la résidence principale du loueur.

Si le logement n'est pas une résidence principale, il est nécessaire de déclarer toute location de courte

durée. Le bien sera alors déclaré comme étant un « meublé de tourisme ».

Dans ce cadre, il faut s'adresser à la mairie et présenter le formulaire Cerfa n° 14004 * 02 dûment rempli. Attention, si le logement se trouve dans une commune de plus de 200 000 habitants, dans une zone tendue ou localisée dans la petite couronne parisienne, il est nécessaire de réaliser une demande d'autorisation préalable.

Depuis 2017, les règles se sont encore durcies à Paris pour les propriétaires qui souhaitent louer sur Airbnb.

Ils doivent désormais faire une déclaration en ligne auprès de la mairie de Paris pour obtenir un numéro d'enregistrement qui doit ensuite obligatoirement figurer sur les annonces publiées.

L'administration fiscale peut désormais savoir aisément qui loue quoi et combien de jours par an. Enfin, il convient de souligner que si la location est gérée par une agence immobilière, il est nécessaire de présenter une attestation sur l'honneur prouvant que toutes les obligations ont été remplies.

Quel que soit le type de logement loué, mettre son logement à louer sur Airbnb est imposé fiscalement. Les loyers perçus doivent être déclarés et sont soumis à l'impôt sur le revenu. Ils sont classés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

LES SANCTIONS POSSIBLES POUR « LES LOUEURS FRAUDEURS »

Un accord signé en juin 2018 entre les plateformes de locations touristiques et le gouvernement prévoyait que les locations de résidences principales soient bloquées après 120 jours par an en France à partir du 1^{er} janvier 2019. Airbnb a publié une première liste de dix-huit villes où le site appliquera ce dispositif (notamment à Paris, Bordeaux, Lille, Lyon, Neuilly-sur-Seine, Nîmes, Versailles ou encore Nice). Depuis le 1^{er} janvier 2019, elles bloquent les locations des résidences principales en France qui dépassent le

Quel que soit le type de logement loué, mettre son logement à louer sur Airbnb est imposé fiscalement. Les loyers perçus doivent être déclarés et sont soumis à l'impôt sur le revenu.

seuil fixé par la loi de 120 jours par an. Dès qu'il aura atteint ce seuil maximal, le propriétaire recevra un mail ou une alerte sur son compte Internet l'informant que son planning est fermé. Son annonce ne pourra donc plus recevoir de nouvelle réservation. Au-delà de 120 jours, son logement est considéré comme une résidence secondaire. Le propriétaire devra effectuer une demande préalable à la mairie de sa ville. Si le loueur publie une annonce qui dépasse sans autorisation les 120 jours par an, il risque une amende de 10 000 euros par logement.

Quant à la plateforme qui ne supprimerait pas l'offre, elle encourt une pénalité de 50 000 euros par logement.

Pour les propriétaires qui n'indiquent pas sur leur offre le numéro de déclaration imposé par les villes de plus de 200 000 habitants, une amende de 5 000 euros est également prévue.

Les autorités n'hésitent plus à sanctionner les contrevenants : en 2018, la mairie de Paris a infligé 2,1 millions d'amendes aux loueurs.

Mais, le 17 janvier 2019, le tribunal de grande instance de Paris a ordonné la suspension des 2,1 millions d'euros d'amendes contre les propriétaires ayant loué illégalement leur logement sur Airbnb.

Le tribunal de grande instance s'est en effet interrogé sur la légalité de la réglementation nationale, telle que celle prévue dans l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation, avec la directive européenne du 12 décembre 2006 qui régit la libre circulation des services.

La Cour de Justice de l'Union européenne devra déterminer si cette directive s'applique à « la location à titre onéreux, même à titre non professionnel, de manière répétée et pour de courtes durées, d'un local meublé à usage d'habitation, ne constituant pas la résidence principale du loueur, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile ».

Si la réponse est positive, c'est tout l'arsenal « anti-Airbnb » qui pourrait être remis en question.

Pour les locataires qui prendraient le risque de sous louer leur logement sans l'autorisation de leur propriétaire, la sanction peut être particulièrement lourde, financièrement.

Dans un jugement rendu le 24 octobre 2018, le



tribunal d'instance de Paris a en effet condamné une locataire, qui sous-louait son appartement du XVIII^e arrondissement sur Airbnb, sans avoir eu l'accord de la propriétaire, à rembourser en intégralité les sommes perçues de manière illégale entre 2011 et 2018 soit 47 277 euros !

C'est la condamnation la plus sévère en la matière et la deuxième condamnation en moins d'un an d'un locataire qui a sous-loué illégalement son logement.

EST-CE TOUJOURS RENTABLE DE LOUER SON BIEN VIA AIRBNB ?

Au-delà des coûts nécessairement induits par la mise en location d'un bien, au niveau des aménagements indispensables, des travaux d'entretien, de la gestion de la remise des clés, de plus en plus de propriétaires s'interrogent sur la réelle rentabilité de ce système de location.

Une récente étude publiée par le cabinet Asterès montre qu'à Paris, une location sur Airbnb est plus rentable qu'une location classique à partir de 126 nuits par an. Pour Bordeaux, le seuil de rentabilité est de 134 nuitées annuelles. Autrement dit, au-delà du seuil légal.

Le temps où l'on achetait un logement pour le louer exclusivement sur Airbnb semble donc prendre fin. Les plateformes communautaires de location et de réservation entre particuliers ont donc peut être déjà atteint leurs limites et leurs effets bénéfiques. ●