



INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général

Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.

N° P2422809	
Décision attaquée : 10 octobre 2024 de la cour d'appel de Paris	

La Ville de [Localité 1] agissant par son Maire C/ Mme [A] [G]	
Bruno Sturlèse, avocat général	AVIS de l'avocat général

Sens de l'Avis :

CASSATION

On se référera au Rapport et aux écritures des parties pour l'exposé détaillé des faits, de la procédure et du moyen.

Discussion :

Ce pourvoi va vous permettre de fixer votre contrôle sur la notion d’*obligation professionnelle*” de l’article L. 324-1-1, IV du code du tourisme, laquelle autorise le propriétaire d’une résidence principale à louer celle-ci pour de courtes durées, au delà du plafond de nuitées imposé par la loi.

*

On retiendra **dans cette affaire** que **la défenderesse a offert en location de courte durée sa résidence principale à [Localité 1].**

La ville de [Localité 1] a sollicité sa condamnation aux amendes civiles prévues par la loi pour le dépassement du plafond autorisé de 120 nuitées (253 nuitées en 2019 et 152 nuitées en 2020).

La défenderesse s'est prévalu de l'exception tenant à une "obligation professionnelle" prévue par l'article L. 324-1-1, IV du code du tourisme permettant de déroger à ce plafond , en faisant valoir notamment l'accomplissement en 2019 d'un stage de trois mois à [Localité 2] et la poursuite d'études supérieures à [Localité 3] pendant l'année 2020.

Le tribunal, puis la cour d'appel, ont rejeté les demandes de la ville de Paris en retenant que la défenderesse justifiait de l'exception précitée, au motif principal que " la réalisation d'un stage doit être assimilée à un motif professionnel en ce qu'il s'inscrit dans une démarche d'insertion dans un milieu professionnel. Un cursus d'études ...peut être considéré comme un motif professionnel..." (arrêt p.9, §7).

Le pourvoi de la ville de [Localité 1] soutient notamment que l'interprétation retenue par l'arrêt attaqué constitue une violation du texte, lequel implique une notion de contrainte professionnelle, en l'espèce absente .

*

On ne reviendra par sur le contexte et **les motifs d'intérêt général ayant présidé au dispositif visant à encadrer strictement le recours aux locations de courte durée , lequel a été dernièrement renforcé et durci par la loi dite Le Meur afin de mieux lutter contre les nuisances sociales suscitées par l'essor du "meublé touristique " dans les métropoles.**

Il résulte de l'**article L. 324-1-1, IV, dans sa rédaction ici applicable** , que la location de courte durée d'une résidence principale soumise à déclaration préalable ne peut excéder "*cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle , raison de santé ou cas de force majeure* ».

Le pourvoi renvoie à **une question de qualification** de cette notion d'obligation professionnelle figurant dans ce texte, laquelle induit **des conséquences majeures** , puisqu'elle commande le déplafonnement des nuitées et supprime donc la restriction temporelle à la location de courte durée introduite par le législateur.

Dès lors, il ne saurait être envisagé de laisser une telle notion relever du pouvoir souverain du juge du fond , comme semble le suggérer le mémoire en défense.

*

L es débats parlementaires relatifs à cette disposition révèlent que **l'emploi du mot obligation a été retenu de façon très éclairée par la représentation nationale, puisque celle ci a refusé d'adopter les amendements visant en particulier à substituer un terme moins fort, comme celui de "raison " , amendement qui avait été présenté pour écarter "une interprétation restrictive limitant aux seuls salariés contraints par leur entreprise à une mobilité professionnelle à l'étranger. .." ¹.**

Le terme utilisé d' obligation renvoie effectivement à une contrainte , en l'espèce professionnelle, qui échappe à un choix pleinement libre relevant de la seule volonté.

L'obligation professionnelle ne se confond pas avec la raison professionnelle ou encore avec le motif professionnel .

Ainsi, **celui qui a choisi volontairement de s'absenter de sa résidence principale en France pour aller étudier ou effectuer un stage à l'étranger , même “ professionnalisant”... , ne saurait être considéré comme soumis à une obligation professionnelle, dès lors que cet éloignement ne s'inscrit pas dans le cadre de l'exécution de son contrat de travail .**

Au sein de la trilogie admise par le législateur pour exceptionnellement déroger au régime de plafonnement de la durée locative admissible, l'obligation professionnelle doit rester dans le registre de la contrainte extérieure, à l'instar de la “ raison de santé ” ou du “ cas de force majeure ” visés par ailleurs dans le texte .

Enfin, à ceux qui objecteront que la lecture du texte que nous défendons va inégalement entraver la liberté des propriétaires de s'éloigner de leur résidence principale, même pour de légitimes motifs, en leur imposant une certaine vacance de celle ci, on rappellera que **des dispositifs comme le bail mobilité visent à apporter une réponse adaptée à ces personnes** en leur permettant de conclure un bail de 1 à 10 mois pour un public ciblé.

Pour ces raisons, vous censurerez pour violation de la loi l'arrêt attaqué, alors que la motivation rappelée ci dessus n'a caractérisé qu'une simple motivation professionnelle.

AVIS DE CASSATION TOTALE.

¹ Amendements en première lecture 88,418 et 419 rectifiés, cités dans le Rapport (p. 12 et 13).