



INFORMATION relative au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre. Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général. Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

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]	
rapporteur : Edwige Gallet	RAPPORT

ET AVIS 1014 CPC

(7^{ème} et 8^{ème} branches du moyen)

Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger	Exception liée à une obligation professionnelle prévue par l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme
--	---

Propositions de rejet non spécialement motivé (article 1014 du CPC)	☒ Oui ☐ Non ⇒ 7 ^{ème} et 8 ^{ème} branches du moyen
Nombre de projets d'arrêt préparés	Deux
Orientation proposée s'agissant de la formation de jugement	Formation de section
En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la publication du rapport	☐ Oui ☒ Non

1 - Rappel des faits et de la procédure

Le 8 mars 2019, Mme [G] a enregistré sur le site dédié de la Ville de [Localité 1] une déclaration préalable prévue par l'article L. 324-1-1 du code du tourisme afin d'offrir à la location en meublé de tourisme un appartement constituant sa résidence principale.

Lui reprochant de l'avoir loué au-delà du plafond de cent vingt nuitées par an, la Ville de [Localité 1] a, le 6 octobre 2022, fait assigner Mme [G] devant le président du tribunal judiciaire de Paris, statuant selon la procédure accélérée au fond, en paiement d'une amende civile de 10 000 euros au titre de l'année 2019 et de 10 000 euros au titre de l'année 2020, sur le fondement de l'article L. 324-1-1, V, du code de tourisme.

Mme [G] a assigné la société Smartrenting, à laquelle elle avait confié la gestion des mises en location, et depuis placée en liquidation judiciaire, en intervention forcée.

La Ville de [Localité 1] a alors sollicité la condamnation *in solidum* de Mme [G] et de la société Smartrenting.

Par jugement du 10 janvier 2024, le tribunal judiciaire de Paris a rejeté les demandes de la Ville de Paris.

La Ville de [Localité 1] a interjeté appel de cette décision, confirmée en toutes ses dispositions par arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 octobre 2024.

Pour se déterminer en ce sens, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés :

- que Mme [G] a mis en location, comme meublé de tourisme, le bien déclaré comme constituant sa résidence principale, pour une durée excédant, en 2019 et 2020, le plafond de nuitées autorisé, soit 253 nuitées en 2019 et 152 nuitées en 2020,

- que Mme [G] se prévaut de l'exception prévue par l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme, autorisant la location plus de 120 jours par an au titre d'une obligation professionnelle,

- qu'elle invoque à cet égard un stage puis un contrat de freelance à [Localité 2] en 2019, et une formation suivie à [Localité 3] en 2020,

- 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, et qu'un cursus d'études pour une durée déterminée, cohérente et limitée peut être considéré comme un motif professionnel,

- qu'il résulte des pièces produites que pour l'année 2019, Mme [G] a signé une convention de stage avec une société sise à [Localité 2] pour la période du 4 mars 2019 au 31 juillet

2019 (149 jours), puis qu'elle a conclu avec cette même société un contrat de prestation de services pour un poste de Junior Strategist pour la période du 2 septembre au 2 décembre 2019 (91 jours), et qu'elle justifie d'un bail temporaire à effet du 1^{er} septembre 2019 à [Localité 2], ce dont il résulte que la mise en location pour les 133 nuitées excédant la limite de 120 jours est justifiée par des activités professionnelles,

- que 197 des nuitées louées via la plateforme AirBNB correspondent aux périodes de stage puis du contrat de prestation de service,

- qu'il est ainsi établi que les activités professionnelles de Mme [G] lui ont imposé de s'éloigner de son domicile durant plus de 120 jours par an, durant l'année 2019, le caractère temporaire des impératifs professionnels excluant tout transfert de résidence principale, de sorte que Mme [G] disposait bien d'un motif légitime pour louer sa résidence principale plus de 120 jours par an,

- que pour l'année 2020, un courrier de l'établissement ESCP à [Localité 3] du 22 novembre 2019 précise que Mme [G] est inscrite au titre d'une formation en 2020, et qu'une assurance pour une habitation à [Localité 3] a été souscrite par Mme [G] à compter du 14 janvier 2020, que nonobstant la durée importante de son absence du logement à [Localité 1], celui-ci est manifestement demeuré sa résidence principale, la période de séjour étant précisément déterminée avec un retour à [Localité 1] prévu dès le départ durant l'été 2021 pour y achever sa formation,

- que les périodes de mise en location de sa résidence principale comme meublé de tourisme concordant avec ces périodes d'absence,

- qu'il est ainsi établi que la formation supérieure suivie par Mme [G] lui a imposé de s'éloigner de sa résidence principale durant la quasi-totalité de l'année 2020, de sorte qu'elle disposait d'un motif légitime pour le louer plus de 120 jours par an cette année-là.

Tel est l'arrêt objet du pourvoi formé le 24 décembre 2024.

Dans son mémoire ampliatif, déposé le 24 avril 2025, la Ville de [Localité 1] développe un moyen divisé en huit branches et demande la condamnation de Mme [G] à lui payer la somme de 3 600 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile .

Le même jour, la Ville de [Localité 1] a précisé se désister partiellement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Smartenting, prise en la personne de son liquidateur judiciaire, la société MJA en la personne de Me [S] ; la société MJA, prise en la personne de Me [S], en sa qualité de liquidateur de la société Smartrenting ; la société MMA lard Assurances Mutuelles ; et la société MMA lard SA.

Dans leur mémoire en défense, déposé le 26 juin 2025, Mme [G], la société MMA lard Assurances Mutuelles et la société MMA lard demandent la condamnation de la Ville de [Localité 1] à leur payer une indemnité de procédure de 5 000 euros.

La procédure paraît régulière et l'affaire, en état d'être jugée.

2 - Enoncé du moyen

La Ville de [Localité 1] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ qu'à peine d'amende civile, dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ; que la réalisation d'un stage dans le cadre d'enseignements ne constitue pas une obligation professionnelle ; qu'en décidant au contraire que les locations pour une durée excédant cent vingt jours étaient justifiées, en 2019, par la réalisation d'un stage à [Localité 2], la cour d'appel a violé l'article L. 324-1-1 du code de tourisme ;

2°/ qu'à peine d'amende civile, dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ; que la poursuite d'enseignements ne constitue pas une obligation professionnelle ; qu'en décidant au contraire que les locations pour une durée excédant cent vingt jours étaient justifiées, en 2020, par une formation à [Localité 3], la cour d'appel a violé l'article L. 324-1-1 du code de tourisme ;

3°/ qu'à peine d'amende civile, dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ; que l'arrêt relève que la conclusion d'un contrat de prestation de services à [Localité 2] pour la période du 2 septembre au 2 décembre 2019 imposait à Mme [G] de s'éloigner de son domicile, de sorte que les locations excédant une durée de cent vingt jours en 2019 sont justifiées par des motifs professionnels ; qu'en statuant ainsi sans constater qu'une obligation professionnelle a contraint Mme [G] à conclure un contrat de prestation de service impliquant une résidence à l'étranger, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme ;

4°/ qu'à peine d'amende civile, dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ; que l'arrêt relève que Mme [G] a effectué un stage à [Localité 2] lui imposant de s'éloigner de son domicile, de sorte que les locations excédant une durée de cent vingt jours en 2019 sont justifiées par des motifs professionnels ; qu'en statuant ainsi sans constater qu'une obligation professionnelle a contraint Mme [G] à effectuer un stage impliquant une résidence à l'étranger, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme ;

5°/ qu'à peine d'amende civile, dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ; que l'arrêt relève que Mme [G] a effectué une année d'études à [Localité 3] lui imposant de s'éloigner de son domicile, de sorte que les locations excédant une durée de cent vingt jours en 2020 sont justifiées par des motifs professionnels ; qu'en statuant ainsi sans constater qu'une obligation professionnelle a

contraint Mme [G] à effectuer une année d'études impliquant une résidence à l'étranger, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme ;

6° / qu'à peine d'amende civile, dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ; que l'arrêt relève que la convention de stage porte sur une période de 149 jours, du 4 mars 2019 au 31 juillet 2019, que le contrat de prestations de services porte sur une période de 91 jours, du 2 septembre 2019 au 2 décembre 2019, et que Mme [G] est inscrite au titre d'une formation à [Localité 3] en 2020, de sorte que les 133 jours de location excédentaires en 2019 et les 32 nuitées excédentaires en 2020 sont justifiées ; qu'en se prononçant par des motifs tirés de la durée de la convention de stage, du contrat de prestation de service et de l'année d'études, impropres à établir que des obligations professionnelles justifiaient les locations excédentaires pendant l'intégralité des périodes retenues, la cour d'appel a violé l'article L. 324-1-1 du code de tourisme ;

7° / qu'à peine d'amende civile, dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ; qu'en rejetant la demande de la Ville de [Localité 1] aux motifs impropres qu'il ne peut être reproché à Mme [G] de ne pas avoir résilié le bail durant son stage, son contrat de prestation de services et son année d'études à l'étranger au risque de se retrouver sans domicile à son retour en France, compte tenu du caractère provisoire depuis l'origine des impératifs professionnels et qu'il ne peut lui être reproché de n'avoir pas loué le bien selon une autre modalité, alors que le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois et que Mme [G] n'avait aucune certitude en 2019 que son séjour à [Localité 2] serait prolongé, la cour d'appel a violé l'article L. 324-1-1 du code de tourisme ;

8° / qu'à peine d'amende civile, dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ; qu'en retenant qu'il ne peut être reproché à Mme [G] de n'avoir pas loué le bien selon une autre modalité alors que le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois et que Mme [G] n'avait aucune certitude en 2019 que son séjour à [Localité 2] serait prolongé, sans s'expliquer sur la circonstance qu'au-delà du bail mobilité, pour l'année 2019 comme pour l'année 2020, Mme [G] avait la possibilité de conclure un bail de droit commun de durée réduite à raison d'un événement précis, un bail meublé de droit commun ou un bail étudiant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme, ensemble les articles 11, 25-7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. »

3 - Proposition de rejet non spécialement motivé : 7^{ème} et 8^{ème} branches du moyen

La septième branche est prise d'une violation de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme. La huitième branche argue d'un manque de base légale au regard des articles L. 324-1-1 du code de tourisme , 11 et 25-7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Cependant, ces griefs sont inopérants comme critiquant des motifs surabondants de l'arrêt.

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Le pourvoi pose la question de savoir si l'exception, prévue par l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme, de l' « obligation professionnelle », permettant de déroger au plafond de mise en location comme meublé de tourisme d'un local à usage d'habitation déclaré par le loueur comme étant sa résidence principale peut, ou non, inclure l'accomplissement d'un stage, ou le suivi d'une formation diplômante d'un établissement d'enseignement supérieur.

L'enjeu porte sur la possibilité, ou non, d'être exonéré de la procédure d'autorisation préalable à un changement d'usage en cas de location de courte durée.

Il nous appartiendra également de préciser quel contrôle la Cour de cassation doit exercer sur cette qualification d' « obligation professionnelle ».

A. Définitions générales

1. La notion d'obligation, au sens général du terme

Selon l'ouvrage Vocabulaire juridique, publié sous la direction de Gérard Cornu, l'obligation provient du latin « obligare », qui associe au préfixe « ob », signifiant « devant, à cause de, en échange de », le verbe « ligare », qui signifie « attacher, lier ».

« Obligare » a donc pour sens « obliger, lier par une loi, un ordre, un accord, un service ». Le sens général du terme est synonyme de devoir, de contrainte, et s'oppose à la faculté, à la liberté ou au pouvoir.

2. La notion de profession

Selon l'article « profession » de l'Encyclopedia Universalis, « en français, le mot profession revêt quatre significations principales, comme l'expliquent Claude Dubar et Pierre Tripier. La première, et la plus ancienne, a peu à voir avec l'univers du travail : c'est celle que l'on trouve dans l'expression "faire profession de...", qui désigne l'affirmation publique de ses convictions philosophiques, religieuses ou politiques. Le mot profession est aussi utilisé comme un équivalent dans la langue soutenue et dans les documents administratifs de ce que le langage ordinaire appelle "métier", à savoir l'activité de travail dont un individu tire ses moyens de subsistance. En ce sens, coiffeuse, caissière ou agent commercial sont des professions aussi bien que magistrat ou gérant de société. Le terme prend un troisième sens quand il désigne des groupes d'individus qui exercent un métier identique que subsume un même "nom de métier" (cf William H. Sewell, 1980) : la profession médicale, les enseignants, les militaires, les ébénistes, etc. Il s'agit de groupes "en soi" et "pour soi", conscients de leur commune identité professionnelle. Un quatrième acception du terme, bien plus vague, désigne tous les acteurs qui, quel que soit leur statut (patrons, salariés de tous niveaux hiérarchiques, travailleurs indépendants), travaillent dans une même "branche professionnelle" (notion consacrée par le droit des conventions collectives) ou un même "secteur" (terme utilisé plutôt par l'économie et les sciences sociales) : en ce sens, l'agriculture, la banque, l'aéronautique ou la sidérurgie sont considérés comme des professions. »

Selon le Vocabulaire juridique de G. Cornu, la « profession » est, en premier lieu, « l'activité habituellement exercée par une personne pour se procurer les ressources nécessaires à

son existence ».

Elle se distingue de la « formation » qui désigne, pour une personne, l' « action de former ou de se former et plus spécialement de procurer ou d'acquérir une qualification professionnelle ». Le terme de « formation » est ainsi rapproché de ceux d' « apprentissage », de « stage » et de « contrat d'emploi-formation ».

B. La disposition en débat

Selon l'article L. 324-1-1, III, du code de tourisme, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

L'article L. 324-1-1, IV, du code de tourisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021, dite ELAN, du 23 novembre 2018, dispose que « dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. »

Selon l'article L. 324-1-1, V, du même code, le non-respect des obligations résultant du IV est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.

Le plafond de cent vingt jours au cours d'une même année civile a été discuté lors des débats parlementaires.

Ainsi, plusieurs députés ont proposé de le réduire : avant la première lecture du texte à l'Assemblée Nationale, ont été déposés huit amendements proposant d'ouvrir aux communes la possibilité de moduler à la baisse le plafond de nuitées, dont par exemple :

- L'amendement n° 154 rectifié, déposé par seize députés du groupe Les Républicains, proposant de fixer « une durée de location annuelle maximum inférieure ou égale à cent vingt jours », en soulignant que « des agglomérations, notamment celles en zones tendues, souhaiteraient pouvoir abaisser la durée maximale de location de leur ville afin de réguler l'offre de location meublée à la nuitée qui s'est multipliée de manière exponentielle depuis le vote de la loi ALUR. A [Localité 1], il existe 100 000 offres de location de meublé à la nuitée.

Sans toucher à la définition de la résidence principale, le présent amendement vise à permettre aux municipalités, par délibération du conseil municipal, de moduler la durée maximale de location autorisée pour les résidences principales, en fonction de leur politique de logement » (amendement rejeté le 8 juin 2018).

- L'amendement n° 215, déposé par trente-sept députés du groupe Les Républicains, proposant une « limite définie par délibération du conseil municipal, pouvant aller de soixante à cent vingt jours », cet amendement étant notamment justifié par le constat de « très nombreux cas de fraude où des propriétaires déclaraient leur bien en résidence principale sans y vivre, afin d'éviter d'avoir à respecter l'ensemble des règles de changement d'usage, et notamment de compensation. Cela maintient artificiellement un

attrait financier notable de ce type de location, et donc un détournement de ces biens immobiliers du marché locatif dit "à bail" ». L'amendement notait que « ces seuils sont à mettre en perspective avec les déclarations de la principale plateforme de location de meublés de tourisme qui déclarait que le nombre moyen de jours de location était de 33 jours par an » (amendement rejeté le 8 juin 2018).

Dans le sens, non d'un pouvoir de modulation offert aux maires, mais d'un abaissement du plafond par la loi, ont été déposés deux amendements :

- L'amendement n° 637 , déposé par vingt-six députés du groupe Les Républicains, proposant un abaissement à quatre-vingt-dix jours par an (amendement rejeté le 8 juin 2018) ,

- L'amendement n° 2306 , déposé par dix-sept députés du groupe La France Insoumise, proposant de l'abaisser à trente jours par an, en faisant valoir que « [le plafond de cent vingt jours] est l'un des seuils les plus permissifs des pays occidentaux. Au Canada et aux Etats-Unies, la limitation s'établit à quatre-vingt-dix jours par an, tandis qu'en Espagne elle est fixée à trente jours par an. Nous pensons que la priorité doit être donnée au logement pour les personnes vivant dans les centres urbains. Ainsi, pour endiguer les effets spéculatif et inflationniste de la location touristique de résidences principales sur le marché locatif, nous proposons de réduire à 30 jours la durée maximum annuelle de location » (amendement rejeté le 8 juin 2018) .

Enfin, la suppression des exceptions tenant à une « obligation professionnelle, raison de santé ou force majeure », a également été proposée :

- L'amendement n° 179 , déposé par quatorze députés du groupe La République en Marche faisant valoir que « la lecture de cette phrase pourrait faire l'objet d'une surinterprétation et amoindrirait la portée de l'article 51 ¹ car les plateformes ne seront pas en mesure de contrôler ces exceptions ».

- L'amendement n° 1775 , déposé par sept députés du groupe La République en Marche, avançant qu' « un encadrement rigoureux doit être appliqué face au développement exponentiel des plateformes numériques de locations de courte durée entre particuliers, telles qu'Airbnb, phénomène qui frappe particulièrement les métropoles et se traduit par une pénurie de logements de type T1 ou T2 dans les centres-villes. En résulte une inflation des prix de l'immobilier et des loyers, inflation qu'il faut enrayer par un encadrement rigoureux de la location touristique.

L'absence d'un propriétaire de sa résidence principale pendant plus de 120 jours, pour quelque cause que ce soit, ne devrait en aucun cas déboucher sur le prolongement de la location saisonnière de son bien. Ni une obligation professionnelle, ni une raison de santé, voire même un cas de force majeure, ne saurait justifier cette prolongation de location d'une résidence principale comme meublé de tourisme. En effet, un tel système se caractérise par son caractère temporaire. Dans le cas où une résidence principale mise en location saisonnière devait rester vacante pendant une durée supérieure à 120 jours, ce logement serait susceptible d'être loué au moyen d'un bail classique pour un meublé, durée d'un an » (amendement rejeté le 8 juin 2018) .

Il avait également été envisagé de prévoir une obligation pour le déclarant de justifier, « dès le moment de la déclaration préalable », de « la situation (obligation professionnelle ou raison de santé) qui aura justifié l'exemption du respect du plafond de jours de location

créé par le IV- du présent article » (amendement n° 636 déposé par vingt-six députés du groupe Les Républicains, retiré le 8 juin 2018).

En outre, certains députés ont examiné l'hypothèse d'une proposition à la mise en location du bien sur plusieurs plateformes de mise en relation simultanément, en proposant de préciser que « la durée cumulée de cent vingt jours par an de location d'une résidence principale à des fins touristiques s'entend pour toutes les plateformes de mise en relation ou d'intermédiation confondues » (amendement n° 1298 déposé par vingt-huit députés du groupe UDI, Agir et Indépendants, non soutenu).

D'autres enfin, ont proposé d'introduire une notion de « zone touristique internationale », au sein de laquelle le plafond de nuitées annuelles serait réduit de cent vingt à soixante jours (amendement n° 1343 déposé par dix-sept députés du groupe Les Républicains, rejeté).

Lors de la séance publique du 8 juin 2018, Mme Dubos, rapporteure du texte, prenait en ces termes la parole lors des débats sur ces différents amendements : « je vais me permettre d'expliquer notre position sur la règle des 120 jours maintenant. Ainsi, je me contenterai de donner un avis défavorable par la suite à tous les amendements qui proposent de diminuer ce nombre. La limite des 120 jours n'est pas arbitraire et découle directement de la définition de la résidence principale, explicitée par la loi de 1989. L'équilibre des 120 jours, validé par le Conseil d'Etat, crée une situation stable, mais autorise peu de marges de manoeuvre. Descendre en dessous de ce seuil risquerait d'entrer en contradiction frontale avec le droit de propriété et remettrait en cause tout l'équilibre du dispositif actuel. Aujourd'hui, la résidence principale est définie comme le logement qu'on habite au minimum huit mois dans l'année, sauf raison de santé ou obligation professionnelle. Sans cette dernière exception par exemple, et au vu du nombre d'heures que nous, députés, passons à [Localité 1], nous n'aurions plus de résidence principale ! ».

A la proposition de prévoir que le déclarant justifie dès le moment de sa déclaration préalable la situation justifiant l'exemption du respect du plafond de jours de location, elle répondait qu' « en cas de contestation devant le juge, la production de ces justificatifs sera nécessaire sans qu'il soit besoin de le préciser dans la loi ».

Au Sénat, des amendements ont été déposés :

- visant à supprimer l'obligation de déclaration des particuliers proposant leur résidence principale à la location comme meublé de tourisme, au motif qu'elle ferait peser sur eux des contraintes administratives supplémentaires (amendements n° 758 rectifié - retiré - et 787 et 855 - rejetés),
- visant à supprimer les peines d'amende civile instituées par le projet de loi (amendement n° 427 rectifié - retiré),
- visant à réduire à 90 nuitées le plafond fixé, en rappelant que le plafond à [Localité 2] est de 30 jours, et à [Localité 3], de 60 jours (amendement n° 226, rejeté),

Depuis, la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 « visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale », dite loi Le Meur, a offert aux maires concernés par le dispositif la possibilité, à compter du 1^{er} janvier 2025, d'abaisser à quatre-vingt-dix jours au cours d'une même année civile le plafond de location d'un meublé

de tourisme déclaré comme la résidence principale du loueur , dont la Ville de [Localité 1] s'est saisie par une délibération des 17, 18, 19 et 20 décembre 2024.

Saisi par le tribunal administratif de Paris d'une question prioritaire de constitutionnalité, posée par le syndicat des professionnels de la location meublée - Île-de-France , et arguant de l'incompatibilité de ce dispositif aux principes de la liberté d'entreprendre, du droit au maintien des contrats légalement conclus et de l'exercice du droit de propriété , le Conseil d'Etat a refusé, pour défaut de sérieux, de la transmettre au Conseil constitutionnel par une décision n° 504538 du 25 juillet 2025 .

Pour se déterminer en ce sens, le Conseil d'Etat relève notamment qu' « il ressort des travaux parlementaires ayant précédé l'adoption des dispositions du premier alinéa du IV de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, ainsi que de celles, ultérieurement, de son deuxième alinéa, qu'elles visent à permettre à certaines communes de réguler l'offre de locations saisonnières aux touristes afin de diminuer les nuisances que causent ces dernières, d'une part, et de décourager la déclaration mensongère d'un local à usage d'habitation comme résidence principale afin d'en soustraire la location comme meublé de tourisme à l'autorisation préalable requise, le cas échéant, en application des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, d'autre part. »

C. L'exception d' « obligation professionnelle » au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Il apparaît nécessaire de rapprocher le texte en discussion de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, qui définit comme résidence principale celle occupée au moins huit mois par an, et ménage les mêmes exceptions que le texte en litige :

« La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ».

Selon Nicolas Damas, « les travaux parlementaires révèlent que la durée de huit mois a été choisie, car elle est déjà la référence utilisée en matière d'aides au logement (article R. 351-1 du code de la construction et de l'habitation). C'est également cette durée qui est mentionnée à l'article 10 2° de la loi du 1^{er} septembre 1948 (privation du droit au maintien dans les lieux) » [2](#).

Il ressort des débats parlementaires préalables à l'adoption de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014 , les éléments suivants :

- La modification de l'article 2, et en particulier, l'exception à la durée d'occupation de huit mois par an, « sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure », a été adoptée dans les termes du projet de loi initial,
- On peut lire, dans le rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, déposé le 26 juillet 2013, que « l'apport du projet de loi se trouve essentiellement dans l'introduction de la notion de "résidence principale " , définie à la fin du même alinéa. La résidence principale se définit donc selon la durée d'occupation du logement : huit mois par an. Bien évidemment, afin de prendre en compte les situations d'urgence, le texte prévoit des exceptions, en cas de force majeure, en raison d'une évolution de l'état de santé ou de la situation professionnelle des occupants. »

- Lors de la première lecture du texte à l'Assemblée nationale, le député Jean-Frédéric Poisson, dans un amendement n° 916 [3](#) rejeté, avait proposé d'abaisser de huit à six mois et une semaine la durée d'occupation à partir de laquelle la résidence principale doit être considérée comme telle, à quoi le rapporteur du texte avait répondu que « la durée de huit mois n'est pas inédite : le code de la construction dispose à plusieurs reprises que sont considérés comme résidences principales les logements occupés au moins huit mois. Ce délai conditionne d'ailleurs l'accès à un certain nombre de droits et de prestations sociales comme le maintien du PTZ+ ou les aides de l'ANAH. »
- Lors de la séance du Sénat du 22 octobre 2013, examinant le texte en première lecture, les amendements n° 88 de M. Vandierendonck , 418 rectifié [4](#) et 419 rectifié [5](#) de Mme Garriaud-Maylam et MM. Cointat, Frassa, Cantegrit, del Picchia, Ferrand et Duvernois, et 560 rectifié ont été débattus.

Au soutien de l'amendement n° 418 rectifié , le sénateur Christophe-André Frassa a notamment fait valoir en séance publique que « le critère d'une occupation du logement pendant au moins huit mois par an ne doit pas être opposable aux Français s'étant expatriés pour raison professionnelle ou pour suivre leur conjoint. Les expatriés doivent pouvoir conserver leur habitation en France, pour l'utiliser lors de leurs retours périodiques, mais également en prévision de leur réinstallation. La location de courte durée constitue le seul moyen de répondre à ces besoins sans condamner le bien à rester vacant pendant de longues périodes. La formation actuelle, qui met l'accent sur les "obligations professionnelles", incite à une interprétation restrictive. »

Sur l'amendement 419 rectifié, qui proposait de remplacer le mot « obligation » par le mot « raison », le même sénateur faisait valoir qu'il avait pour objet d' « assouplir la formulation trop restrictive du mot "obligation". Il ne serait pas juste que seuls les salariés détachés par leur entreprise bénéficient de l'assimilation de leur habitation en France à une résidence principale et, donc, de l'exonération de changement d'usage en cas de location de courte durée . »

Le sénateur Frassa concluait, après rejet de ces différents amendements en séance, qu' « il n'y a pas que les raisons ou obligations professionnelles. Vous fermez la porte à tous ceux qui créent leur entreprise ou ont un contrat local à l'étranger. Vous ne prenez en compte que les salariés expatriés par leur entreprise ».

Par une question écrite du 19 octobre 2017, la sénatrice Joëlle Garriaud-Maylam a posé au ministre de la cohésion des territoires une question sur l'interprétation faite des dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové concernant les expatriés. On peut ainsi lire sur le site du Sénat :

« Elle rappelle qu'elle avait, au moment des débats relatifs à cette loi, présenté des amendements visant à assimiler l'habitation en France des expatriés à leur résidence principale et à exonérer les Français de l'étranger louant cette habitation pour de courtes périodes des démarches de changement d'usage. La ministre et le rapporteur s'étaient alors engagés à ce que l'article 1^{er} de la loi puisse être interprété de manière à assimiler le logement en France des expatriés à une "résidence principale" , en mettant en avant que la résidence à l'étranger découlait d'une " obligation professionnelle " .

La formulation de la loi est en effet ambiguë, évoquant "l'obligation professionnelle " pour des expatriés non explicitement contraints par un employeur à une mobilité internationale,

comme, par exemple, les entrepreneurs ou des salariés en contrat local ayant quitté la France de leur propre chef.

Alors que certaines municipalités, comme [Localité 1], adoptent des réglementations de plus en plus contraignantes au sujet des locations de courte durée, elle souhaiterait que puisse être réalisée une étude de la situation administrative, juridique et fiscale des Français de l'étranger louant à court terme leur logement en France. »

A cette question, le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales a répondu le 13 décembre 2018 :

« Les règles relatives au changement d'usage sont définies aux articles L. 631-7 et suivant du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces règles s'appliquent aux communes de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Sur délibération du conseil municipal, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation peut être soumis à autorisation préalable. Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage. Par dérogation, l'article L. 631-7-1A du CCH précise que lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Ainsi, les personnes contraintes à une mobilité internationale liée à l'exécution d'un contrat de travail ou d'une fonction entrent dans le champ dérogatoire de la définition de la résidence principale prévue à l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. La location de leur résidence principale ne nécessite donc pas d'autorisation de changement d'usage. Le retour en France des Français de l'étranger a déjà fait l'objet d'un rapport au Premier ministre remis en 2015. Aussi, il ne semble pas opportun de réaliser, dans l'immédiat, une étude sur la situation administrative, juridique et fiscale des Français établis hors de France. Il convient de rappeler que les expatriés peuvent louer leur logement pour de courtes périodes, sans solliciter une autorisation de changement d'usage, par d'autres moyens que ceux relevant de la location touristique. À titre d'exemple, ils peuvent envisager de conclure un contrat de location meublée telle que définie au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 précitée dont la durée est d'un an renouvelable. De même, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) ouvre la possibilité de conclure un bail mobilité d'une durée comprise entre un et dix mois, à destination d'un public ciblé. »

En matière de changement d'usage, la Cour de cassation a récemment jugé que « les juges du fond apprécient souverainement si un logement donné en location sur des périodes de courtes durées à une clientèle de passage constitue la résidence principale du loueur permettant à celui-ci, en application de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, de ne pas être soumis à l'autorisation préalable de changement d'usage » ([3e Civ., 11 juillet 2024, pourvoi n° 23-13.789](#)).

D. La notion de « frais professionnels » au sens du droit fiscal

Il est, enfin, intéressant d'examiner l'approche fiscaliste de la notion de « frais professionnels », qui éclaire la question de savoir quels critères la jurisprudence

administrative a pu dégager pour déterminer ce qui est ou non rattachable au champ professionnel.

L'article 13 du code général des impôts permet de déduire du revenu imposable les dépenses effectuées en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu.

S'agissant des traitements et salaires, l'article 83 du code général des impôts précise que « le montant net du revenu imposable est déterminé en déduisant du montant brut des sommes payées et des avantages en argent ou en nature accordés : (...) / 3° les frais inhérents à la fonction ou à l'emploi lorsqu'ils ne sont pas couverts par des allocations spéciales. / (...) Les bénéficiaires de traitements et salaires sont également admis à justifier du montant de leurs frais réels (...) ».

S'agissant des dépenses de formation, les frais engagés pour la poursuite d'études supérieures ont en principe le caractère de dépenses personnelles.

Ainsi, on peut lire au Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP), à la rubrique « frais d'études », que « les frais exposés pour la scolarité des enfants à charge ne sont pas admis en déduction du revenu global.

Les dépenses engagées par un étudiant en vue de l'obtention d'un diplôme, préalablement à l'exercice de l'activité professionnelle à laquelle le destinent ses études ne sont pas susceptibles d'être déduites des revenus imposables dont il peut disposer par ailleurs, ni de ceux du contribuable auquel il est rattaché, car il s'agit de dépenses de caractère personnel. Il en est ainsi, par exemple, des frais de l'examen médical d'aptitude au pilotage d'avion auquel sont obligatoirement soumis les futurs candidats au concours de l'Ecole nationale de l'aviation civile (RM Charles n° 40123, JO AN du 17 juin 1991, p. 2394).

De même, les intérêts des emprunts contractés par les étudiants pour poursuivre leurs études constituent des dépenses de caractère personnel non déductibles du revenu imposable des intéressés (RM Lorenzini, JO AN du 12 janvier 1987, p. 140 et RM Lejeune n° 12525, JO Sénat du 20 décembre 1990, p. 2699) » (BOI-IR-BASE-30 n° 70). »

Ainsi, le Conseil d'Etat juge que tant que les étudiants n'ont pas d'activité rémunérée, ils n'ont aucun droit à la déduction de leurs frais d'études, qu'ils soient ou non rattachés au foyer fiscal de leurs parents, ces frais ne pouvant par ailleurs être déduits de leurs salaires ultérieurs en raison du principe de l'annualité de l'impôt (CE, 31 août 1992, n° 73334).

Il admet en revanche le droit des contribuables de déduire les frais de formation exposés en vue d'acquérir un diplôme ou une qualification leur permettant soit d'améliorer leur situation au sein de la profession qu'ils exercent, soit de changer d'orientation professionnelle (CE, 11 mai 1984, n° 36156 ; CE, 15 mai 1985, n° 45819). Ont ainsi été reconnus déductibles les frais de préparation d'un concours d'agrégation par un sous-préfet qui est nommé maître de conférences d'une faculté (CE, 24 octobre 1974, n° 85992).

Enfin dans un arrêt n° 454452 du 16 juin 2023, le Conseil d'Etat a jugé que « les étudiants peuvent déduire des revenus imposables, qu'ils perçoivent à raison d'une activité professionnelle ou d'un stage, les frais inhérents à cet emploi. Mais ne constituent pas de tels frais ceux supportés à raison de leur scolarité, y compris les dépenses afférentes aux séjours dans des établissements d'enseignement supérieur situés à l'étranger s'inscrivant dans le cursus obligatoire de leur formation initiale ».

En résumé, au sens du droit fiscal, sont assimilables à des frais professionnels les dépenses exposées en vue d'acquérir un diplôme ou une qualification permettant au contribuable concerné, soit d'améliorer sa situation au sein de la profession qu'il exerce, soit d'obtenir un nouvel emploi dans un autre domaine d'activité professionnelle, mais non dans le cadre d'une formation initiale ou dans une perspective de reprise d'études générales.

* * *

C'est à l'aune de l'ensemble de ces éléments qu'il conviendra d'apprécier les mérites du pourvoi.

¹ L'article « 51 » évoqué est devenu l'article 145 de la loi ELAN, qui a institué l'article L. 324-1-1, IV, du code de tourisme présentement examiné

² Nicolas Damas, « La loi ALUR et les baux d'habitation », in AJDI 2014, p. 344

³ Selon l'exposé de cet amendement : « la notion de résidence principale établie à huit mois par an apparaît un peu exagérée. En effet, les personnes âgées arrivées à la retraite, qui constituent une part non négligeable de la population et qui pourraient profiter de deux résidences ne doivent pas être bloquées par la loi. N'oublions pas que cette part de la population consomme dans des zones souvent moins peuplées que les grandes agglomérations et à des périodes de l'année où les touristes se font rares. Aussi, laissons leur davantage de liberté dans leur organisation et instaurons la notion de résidence principale à six mois et une semaine. »

⁴ Selon l'exposé de cet amendement : « La formulation actuelle, qui met l'accent sur les " obligations professionnelles " , permet une interprétation restrictive limitant aux seuls salariés contraints par leur entreprise à une mobilité professionnelle à l'étranger le bénéfice de voir leur habitation en France assimilée à une résidence principale. Il serait juste que les salariés en contrat local à l'étranger, les entrepreneurs ayant créé une activité hors de France, ou encore les conjoints d'expatriés puissent également en bénéficier. »

⁵ Il s'agit, selon son objet, d'un « amendement de repli visant à assouplir la formulation trop restrictive du mot "obligation". Un Français qui choisit de partir à l'étranger faute de perspectives professionnelles en France le fait pour "raison" professionnelle et non par "obligation" (imposée par un employeur). Il ne serait pas juste que seuls les salariés détachés par leur entreprise à l'étranger bénéficient de l'assimilation de leur habitation en France à une résidence principale et donc de l'exonération de changement d'usage en cas de location de courte durée. »