

**LA LUTTE DE LA VILLE DE PARIS CONTRE LES MEUBLES DE TOURISME LEGEREMENT ENTRAVEE ?  
LA COUR DE CASSATION N'AUTORISE PAS LES COMMUNES A SE BASER SUR LES SEULES  
DECLARATIONS « H2 » POSTERIEURES AU 1<sup>er</sup> JANVIER 1970 POUR ETABLIR L'USAGE D'HABITATION**

**Proposer à la location de manière répétée et pour de courtes durées un local meublé requiert que le local soit à usage autre que d'habitation.**

**Ainsi, si le bien était à usage d'habitation, il doit, pour être loué dans ces conditions, obtenir une autorisation de changement d'usage.**

**Or la loi répute à usage d'habitation le local s'il était affecté à cet usage au 1<sup>er</sup> janvier 1970.**

**La ville de Paris s'est donc basée sur les déclarations « H2 » établies par des propriétaires au cours de l'année 1970 afin de se prévaloir de l'usage d'habitation.**

**Toutefois, la Cour de cassation censure cette pratique et juge que des fiches « H2 » datées des 17 août 1970 et 6 octobre 1970 ne permettaient pas d'établir que les biens concernés étaient à usage d'habitation à la date du 1er janvier 1970.**

**D'autres preuves devront alors être apportées par la commune pour établir l'usage d'habitation.**

L'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation qui organise le régime du changement d'usage invite à distinguer entre les biens à usage d'habitation d'une part et les biens à usage autre que d'habitation d'autre part.

Cet article prévoit notamment que 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, soumis à autorisation.

Précisons que dans certaines communes et à Paris notamment, les conditions d'obtention de cette autorisation sont particulièrement strictes (pour de plus de précisions, vous pouvez consulter notre article à ce sujet).

Le premier critère à analyser pour savoir si cette autorisation est ou non nécessaire est celui de l'usage du local concerné.

Sur ce point, l'article L631-7 précité prévoit qu'un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage « au 1er janvier 1970 ». Les immeubles bâtis après cette date sont réputés avoir l'usage qui figure dans l'autorisation d'urbanisme obtenue pour leur construction.

Il appartient donc à la commune qui réclame le retour à l'habitation d'un local qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation de changement d'usage, de prouver que ce local était effectivement à usage d'habitation à la date du 1er janvier 1970.

Pour ce faire, les communes considèrent souvent que les déclarations « H2 » signées par les

propriétaires au cours de l'année 1970 permettent d'établir l'usage d'habitation d'un bien<sup>1</sup>.

Ainsi, la ville de Paris, pour exiger le retour à l'habitation de plusieurs biens devant le juge judiciaire et la condamnation de leurs propriétaires à des amendes, a utilisé de telles déclarations, signées au cours de l'année 1970, soit postérieurement à la date du 1er janvier 1970 mentionnée par la lettre du Code de la construction et de l'habitation.

Cependant, par deux décisions du 7 septembre 2023 (n° 22-18.101 et 22-21.797), la Cour de cassation a écarté cette analyse et a jugé que des fiches « H2 » datées des 17 août 1970 et 6 octobre 1970 ne permettaient pas d'établir que les biens concernés étaient à usage d'habitation à la date du 1er janvier 1970.

Les recours de la Ville de Paris ont par conséquent été rejetés.

L'attention des propriétaires doit néanmoins être attirée sur le fait que si ces fiches dites « H2 » signées après le 1er janvier 1970 sont insuffisantes, pour prouver l'usage d'habitation à cette date, cela peut être prouvé autrement, notamment au moyen de baux en cours à cette date par exemple.

---

27/09/2023 Marine Reynier

---

<sup>1</sup> La déclaration H2 doit être souscrite par le propriétaire d'un logement dans les 90 jours de l'achèvement de sa construction. Ce formulaire permet de recenser les constructions nouvelles.