

ACTUALITÉ

Page 2

■ En bref

Page 4

■ Éclairage

Delphine Bauer

**Écologie, féminisme, cause LGBT+ :
les marques, toutes engagées ?**

Page 6

■ La semaine fiscale

Frédérique Perrotin

**Un nouveau modèle de relation
de confiance**

DOCTRINE

Page 10

■ Urbanisme / Construction

Marc Richevaux

**La loi ELAN, les locations touristiques
saisonnnières, Airbnb et autres**

CULTURE

Page 16

■ Exposition

Didier Du Blé

Homère

ACTUALITÉ Éclairage



Écologie, féminisme, cause LGBT+ : les marques, toutes engagées ? ^{144m9}

Delphine BAUER

À l'heure où l'engagement sociétal s'affiche partout sur les réseaux sociaux, les entreprises aussi sont obligées de se positionner. Écologie, féminisme, droits des LGBTQ+, autant de thématiques qui apparaissent dans des campagnes de pub ou lors de déclarations audacieuses. À l'occasion d'un petit déjeuner débat organisé le 6 avril dernier par l'association Sorbonne Communication, des acteurs du monde économiques ont pu échanger à ce propos et convaincre en quoi leur engagement est sincère... et payant.

De plus en plus visible, l'engagement des marques pose question, car toujours, en toile de fond, se pose la question de leur sincérité ou de leur opportunisme. Alors que la loi Pacte instaure officiellement le principe d'entreprises à mission plus responsable, l'idée d'afficher son engagement fait du chemin. Pour certaines, après les prises de position viennent les actes. Ainsi aux États-Unis, la marque Patagonia a récemment déclaré qu'elle allait boycotter ses clients non écologiques et ne plus vendre désormais ses gilets sans manches qu'à des entreprises responsables sur le plan de l'écologie. La marque ne souhaite plus se voir, par exemple, associée aux jeunes loups de Wall Street qui avaient adopté cette veste comme uniforme branché.

En France, l'espoir suscité par les prises de position fortes de la part des entreprises s'est traduit par l'exemple de la marque

d'eau Évian (groupe Danone) : elle prévoit des émissions carbone neutre d'ici 2050, se voulant exemplaire sur les émissions carbone issues de l'usine d'embouteillage, sur l'embouteillage, le transport, la préservation de sa source...

Si les premiers préceptes de la RSE ont été posés dès la déclaration tripartite de l'OIT sur les entreprises multinationales et leur politique sociale en 1977, c'est au début des années 2000 qu'elle prend de l'ampleur. Développée dans le contexte anglo-américain de la « soft law », où les pratiques volontaires des entreprises se développent dans une situation historique de faiblesse du droit social, la RSE dépend du bon vouloir des entreprises. Et sont-elles réellement parties prenantes sur ces sujets sociétaux ?

Suite en p. 4

KIOSQUE
Lextenso

Votre revue OFFERTE
sur tous vos écrans

Édition quotidienne des Journaux Judiciaires Associés

petites-affiches.com

Petites **a**ffiches

annonces@petites-affiches.com

Tour Montparnasse 33, avenue du Maine - 75015 Paris
Tél. : 01 42 61 56 14

gazettedupalais.com

Gp Gazette du Palais

annonceslegales@gazette-du-palais.com

12, place Dauphine - 75001 Paris
Tél. : 01 44 32 01 50

le-quotidien-juridique.com

Le
Quotidien
Juridique

annonces@le-quotidien-juridique.com

12, rue de la Chaussée d'Antin - 75009 Paris
Tél. : 01 49 49 06 49

lalo.com

La Loi

ARCHIVES COMMERCIALES DE LA FRANCE

loionnonce@lalo.com

Tour Montparnasse 33, avenue du Maine - 75015 Paris
Tél. : 01 42 34 52 34



Directeur de la publication :

Bruno Vergé

Rédactrice en chef :

Emmanuelle Filiberti

Responsables de rédaction :

Valérie Boccara et Céline Slobodansky

Comité de rédaction :

Pierre Bézard, président honoraire de la chambre commerciale de la Cour de cassation

Jean-Pierre Camby, professeur associé à l'université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines

Jean-Marie Coulon, premier président honoraire de la cour d'appel de Paris

Alain Couret, professeur à l'université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

Michel Grimaldi, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II)

Jean-François Guillemain, secrétaire général, groupe Bouygues

Paul Le Cannu, professeur à l'université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

Jacques Massip, conseiller doyen honoraire à la Cour de cassation

Denis Mazeaud, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II)

Nicolas Molfessis, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II)

Jacqueline Morand-Deville, professeure à l'université Panthéon-Sorbonne (Paris I)

Bernard Reynis, conseiller à la Cour de cassation, président honoraire du Conseil supérieur du notariat

Alain Sauret, président du conseil scientifique de Fidere avocats

Rédaction :

70, rue du Gouverneur Général Éboué
92131 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : 01 40 93 40 51

Fax : 01 41 08 16 05

E-mail : redaction@llextenso.fr

Merci de nous envoyer vos articles à :
redaction@llextenso.fr

Abonnements :

70, rue du Gouverneur Général Éboué
92131 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : 01 40 93 40 40

Fax : 01 41 09 92 10

E-mail : abonnementpa@llextenso.fr

Édition quotidienne des journaux judiciaires associés /
Groupement d'intérêt économique
Siège social : 2, rue Montesquieu, 75041 Paris Cedex 01
Commission paritaire N° 1221 I 81038 / ISSN 09992170 /
Numéro J.J.A. : 8367

Imprimé par Jouve, 1, rue du docteur Sauvé, 53100 Mayenne-
sur des papiers produits en Allemagne ;
100 % de fibres recyclées ; impact gaz à effet
de serre pour un exemplaire : 75 g éq. CO₂



A B O N N E M E N T S

1 an France (TTC)112 €

1 an Étranger (HT) UE.....297 €

Hors UE.....597 €

Pour tarifs particuliers
(enseignants, étudiants, ...) nous consulter

Direction Artistique : Agences Louisiane et Samarcande

■ Agenda

■ Droit bancaire et financier européen 144w6

Durant les 10 années qui ont suivi la crise financière de 2007, le droit bancaire et financier européen a considérablement été réformé avec la mise en place de l'Union bancaire et de l'Union des marchés de capitaux.

En 2019, des dossiers législatifs importants présentés dans ce cadre sont en passe d'aboutir, tels que la réforme de la surveillance financière ou encore la réduction des risques bancaires.

Le corpus législatif et réglementaire déjà mis en place est désormais soumis à l'interprétation de la Cour de justice de l'Union européenne. En outre, l'Union européenne examine actuellement comment faire face aux nouveaux défis que sont le développement des technologies financières, les « Fintech », et l'intégration des considérations de durabilité dans le cadre de sa politique financière.

Afin de dresser un panorama de ces derniers développements, la Délégation des Barreaux de France organise des entretiens européens sur le droit bancaire et financier européen qui se tiendront le 21 juin prochain.

Programme

- 8h45 à 9h10 : Accueil des participants ;
- 9h10 à 9h20 : Propos introductifs, par Jean-Jacques Forrer, président de la DBF ;
- 9h20 à 9h50 : Introduction à l'union bancaire et de l'union des marchés de capitaux, par Jean-François Pons, associé, responsable du secteur de la régulation bancaire, ancien directeur général adjoint à la Commission européenne ;
- 9h50 à 10h : Questions.

Atelier N° 1 : La surveillance financière dans l'Union européenne

- 10h à 10h30 : Le cadre réformé de la surveillance financière dans l'Union européenne, par Pieter Van Cleynenbreugel, professeur de droit européen à l'université de Liège ;

- 10h30 à 10h40 : Questions ;

- 10h40 à 11h10 : Le contentieux relatif à la supervision financière ;

- 11h10 à 11h30 : Questions ;

- 11h30 à 11h40 : Pause.

Atelier N° 2 : Union des marchés de capitaux

- 11h40 à 12h10 : Les nouvelles réglementations : titrisation, prospectus et fonds monétaires, par Philippe-Emmanuel Partsch, *partner, EU & Competition Law*, Luxembourg ;

- 12h10 à 12h20 : Questions ;

- 12h20 à 12h50 : La réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, par Andrei Stefanuc, *policy officer*, politique de lutte contre le blanchiment de capitaux, Commission européenne, DG Justice, unité criminalité financière ;

- 12h50 à 13h00 : Questions ;

- 13h00 à 14h30 : Déjeuner sur place.

Atelier N° 3 : Approfondissement de l'union bancaire

- 14h30 à 15h : La réduction des risques bancaires, par Romain Rard, avocat au barreau de Paris (établi à Bruxelles), *Counsel* ;

- 15h à 15h10 : Questions.

Atelier N° 4 : Les nouveaux défis, technologie financière et finance durable

- 15h10 à 15h40 : Quelle réglementation pour la technologie blockchain ?, par Jérôme Deroulez, avocat aux barreaux de Paris et Bruxelles, et William O'Rorke, avocat au barreau de Paris ;

- 15h40 à 15h50 : Questions ;

- 15h50 à 16h20 : Vers une finance durable en Europe ?, par Jean-Marc Gollier, avocat au barreau de Bruxelles ;

- 16h20 à 16h30 : Questions ;

- 16h30 : Clôture, par Jean-Jacques Forrer, président de la DBF.

Délégation des barreaux de France,
1 avenue de la Joyeuse Entrée, Bruxelles.

Tél. : +32 (0) 2 230 83 31

Contact : valerie.hauptert@dbfbruxelles.eu

Plus d'informations sur :
www.dbfbruxelles.eu

■ Masterclass TVA 2019 ^{144W9}

L'université de Bourgogne propose une formation permettant de satisfaire à l'obligation de formation continue des avocats (45h).

La TVA est le « lot quotidien » de tous les fiscalistes. Mais cet impôt, simple dans sa conception, engendre de nombreuses difficultés d'application.

Outre sa sophistication croissante, la TVA ne cesse d'évoluer sous l'impulsion des instances européennes et de la jurisprudence très dense de la Cour de justice de l'Union européenne.

Pour permettre aux professionnels d'approfondir certains points techniques et de prendre en compte les évolutions récentes de la TVA, l'université de Bourgogne, à travers son Centre de recherches fiscales, propose un cycle de perfectionnement (2 jours par mois, le jeudi et le vendredi : les 3 et 4 octobre, les 14 et 15 novembre et les 5 et 6 décembre 2019), qui accueillera sa 12^e promotion en octobre prochain.

Cette formation délivrée dans le cadre de la formation continue bénéficie du concours des enseignants du Centre de recherches fiscales de l'université de Bourgogne : professeurs et professionnels issus des grands cabinets français qui font autorité en la matière.

Les objectifs de la formation sont d'acquiescer (ou de parfaire) les raisonnements et réflexes propres à la TVA, de maîtriser les principes généraux de la TVA et d'approfondir les règles spécifiques et certains régimes spéciaux.

Le public concerné sont les avocats, commissaires aux comptes, experts-comptables libéraux ou salariés, et cadres d'entreprise (responsables comptables ou fiscaux, directeurs financiers...), justifiant d'un bon niveau de pratique dans le domaine de la TVA.

Université de Bourgogne, 2 boulevard Gabriel, 21000 Dijon.

Tél. : 03 80 39 53 54

Contact : laure.casimir@u-bourgogne.fr

Date limite de dépôt des candidatures : 30 juin 2019.

■ Bibliographie

■ Le système européen de comptabilité ^{144W7}

La conjoncture des crises économiques depuis les années 1970 et la confirmation de l'Europe communautaire depuis les années 1980 ont, de toute évidence, bouleversé l'organisation des États et la gestion publique.

Le pacte de stabilité et de croissance (PSC) renforcé et le traité sur la stabilité, la coordination et la gouvernance (TSCG) au sein de l'union économique et monétaire participent à cette évolution en soumettant les administrations publiques (APU : État, collectivités locales et organismes de sécurité sociale), non plus à une simple surveillance de leurs finances publiques, mais à leur encadrement.

Ce changement de mot n'est pas anodin et atteste un peu plus la discipline bud-

gétaire et financière voulue par le traité sur l'union européenne (TUE) signé à Maastricht le 7 février 1992.

Le système européen de comptabilité publique (SEC 2010) relève du règlement du Parlement européen et du Conseil de l'Union européenne n° 549/2013 du 21 mai 2013 (ce qui lui confère un caractère obligatoire pour l'ensemble des États membres de l'Union) et va encore plus loin dans la démarche de surveillance puisqu'il impose un contrôle statistique des administrations publiques et de leurs activités.

L'objectif de cet ouvrage est de faire état de la question et de nous interroger sur cette gouvernance par la statistique publique.

Ainsi, le choix d'intégrer telles activités ou tels contrats dans les comptes d'une collectivité n'est pas anodin mais relève d'un calcul au regard d'une norme financière et du niveau de l'endettement public.

Bien plus large qu'une simple technique, le SEC est un enjeu de société. Raison pour laquelle l'ouvrage associe une approche organisationnelle et fonctionnelle du SEC.

Jean-François Boudet, maître de conférences (HDR) en droit public, Sorbonne Paris Cité, université Paris Descartes.

Boudet J.-F., Le système européen de comptabilité, LGDJ, 26 €, 174 p.

En vente sur www.lgdj.fr et à la librairie LGDJ, 20 rue Soufflot, 75005 Paris.



Écologie, féminisme, cause LGBT+ : les marques, toutes engagées ? 144m9

À l'heure où l'engagement sociétal s'affiche partout sur les réseaux sociaux, les entreprises aussi sont obligées de se positionner. Écologie, féminisme, droits des LGBTQ+, autant de thématiques qui apparaissent dans des campagnes de pub ou lors de déclarations audacieuses. À l'occasion d'un petit déjeuner débat organisé le 6 avril dernier par l'association Sorbonne Communication, des acteurs du monde économiques ont pu échanger à ce propos et convaincre en quoi leur engagement est sincère... et payant.

De plus en plus visible, l'engagement des marques pose question, car toujours, en toile de fond, se pose la question de leur sincérité ou de leur opportunisme. Alors que la loi Pacte instaure officiellement le principe d'entreprises à mission plus responsable, l'idée d'afficher son engagement fait du chemin. Pour certaines, après les prises de position viennent les actes. Ainsi aux États-Unis, la marque Patagonia a récemment déclaré qu'elle allait boycotter ses clients non écologiques et ne plus vendre désormais ses gilets sans manches qu'à des entreprises responsables sur le plan de l'écologie. La marque ne souhaite plus se voir, par exemple, associée aux jeunes loups de Wall Street qui avaient adopté cette veste comme uniforme branché.

En France, l'espoir suscité par les prises de position fortes de la part des entreprises s'est traduit par l'exemple de la marque d'eau Évian (groupe Danone) : elle prévoit des émissions carbone neutre d'ici 2050, se voulant exemplaire sur les émissions carbone issues de l'usine d'embouteillage, sur l'embouteillage, le transport, la préservation de sa source...

Si les premiers préceptes de la RSE ont été posés dès la déclaration tripartite de l'OIT sur les entreprises multinationales et leur politique sociale en 1977, c'est au début des années 2000 qu'elle prend de l'ampleur. Développée dans le contexte anglo-américain de la « *soft law* », où les pratiques volontaires des entreprises se développent dans une situation historique de faiblesse du droit social, la RSE dépend du bon vouloir des entreprises. Et sont-elles réellement parties prenantes sur ces sujets sociétaux ?

Suite de la lecture de l'article de couverture

Quand les entreprises ont-elles commencé à se positionner socialement ? Donner une date précise est difficile, estime Pierre Baussier, *meaning advisor* chez WeMean, un cabinet de conseil en *leadership* communication convaincu de l'importance d'avoir une « vision ». Mais pour l'expert, une chose est sûre : la crise de 2008 a été éminemment révélatrice et a provo-

qué une « immense rupture, à plusieurs titres : financier, commercial ainsi qu'une remise en question totale du sens des organisations comme les entreprises ». Car à quoi serviraient donc les entreprises si elles n'avaient pas de prise de position publique ? Ce sont ces questions que se sont posées les entreprises à une résonance très nette chez les consommateurs. D'après l'étude Denjean & Associés (mars 2019), 67 % des consommateurs attendent des marques un engagement non-profit.

■ Les entreprises, acteurs sociaux ?

Céline Bonnaire, déléguée générale de la Fondation Kering qui lutte contre les violences faites aux femmes, estime que son activité se positionne « très loin du *business* du groupe Kering » (groupe de luxe possédant Gucci, Yves Saint Laurent, Boucheron ou encore Alexander McQueen). « En 2006-2007, le groupe était en train de passer d'un groupe européen, français, de *retail*, en un groupe de luxe international, dont 60 % des employé.e.s étaient des femmes, et 80 % des clients des clientes. Nous cherchions un sujet sociétal sur lequel Kering pouvait avoir une plus-value, au-delà de ses engagements assez classiques, sur l'éducation, par exemple ». Devant les chiffres édifiants des violences dont sont victimes les femmes à travers le monde (1/3 des femmes victimes de violences physiques ou sexuelles), le président du groupe a jugé la thématique de première nécessité. « Kering, grâce à sa visibilité et à sa clientèle, peut s'engager sur ces sujets-là », confirme-t-elle, et propager efficacement un message. Son engagement n'est pas seulement de surface, mais concerne aussi la politique interne du groupe, avec une politique femmes-hommes en faveur de l'égalité au niveau des RH, lancement du programme « *Women in motion* », qui consiste à mettre en valeur la contribution des femmes au cinéma grâce à un partenariat avec le festival de Cannes, etc. Avec 35 000 collaborateurs dans 45 pays, Kering se positionne comme un acteur du changement, que ce soit en faveur du développement durable (le textile est la deuxième industrie la plus polluante au monde) ou, comme vu précédem-

ment, en faveur des droits des femmes. « Nous pouvons contribuer à lever un tabou mais aussi sensibiliser nos collaborateurs. Si nous nous fions aux chiffres, cela signifie qu'une proportion non négligeable de nos collaboratrices sont également des survivantes. Ainsi, si elles connaissent des problèmes d'hébergement, dans leurs démarches juridiques, elles peuvent plus facilement en référer à leurs managers, afin de bénéficier d'une plus grande flexibilité dans leur travail, et éventuellement être référencées par rapport aux associations partenaires ».

■ Lever le soupçon de l'insincérité ?

Du côté de SOS Homophobie, association nationale de lutte contre les violences faites aux personnes LGBT+, la recherche de financement reste un sujet déterminant pour pérenniser les actions déjà mises en place, comme l'écoute et le soutien des victimes, la prévention (en intervenant dans les collèges et lycées) ou encore le militantisme en faveur d'un droit réellement égal pour tous (puisque les discriminations persistent, et ne s'arrêtent d'ailleurs pas à la porte de l'entreprise où SOS Homophobie tente de créer un « safe space »).

Jérémy Faledam, membre du bureau de l'association, a ainsi évoqué la question des partenaires issus du monde de l'entreprise. « Au sein de l'association, c'est un vrai débat. Pour moi le dialogue ne doit jamais être rompu et les marques sont des partenaires comme un autre », a-t-il reconnu. « Mais certains militants sont contre le mélange des genres et s'affirment contre le *sponsoring* et veulent rester absolument indépendants », en s'affranchissant du soupçon de « *pinkwashing* » et ainsi redorer leur image. Pour lever ce soupçon, l'idéal est « de construire certaines choses ensemble. Primark, en juin 2018, avait créé une collection *Pride arc-en-ciel*. Sauf que les t-shirts étaient fabriqués dans des pays qui criminalisent l'homosexualité ! », regrette-t-il. « Dans cas cas-là, quel est l'engagement réel ? ».

Pour Romain Costa, architecte mais aussi influenceur, il est toujours d'une grande violence de sentir que des marques ne vous contactent que comme « caution » gay. Cet écueil, Mastercard y a déjà été confronté. « Quand vous avons décidé de soutenir comme sponsor la marche des fiertés, certains militants ont été choqués : était-ce une façon de faire de la pub ? », se rappelle, lucide, Solveig Honoré-Hatton, directrice générale de Mastercard. Mais on ne vendait pas de moyens de paiement ! », assure-t-elle, en plaisantant à moitié.

■ Des effets positifs indirects pour les entreprises

À ses yeux, les soupçons d'insincérité feraient un mauvais procès à l'initiative. « Chez Mastercard, forte de ses 14 000 collaborateurs dans 200 pays, notre identité, c'est la diversité. Notre CEO Monde a voulu aller un cran plus loin en mettant en place une vraie politique de diversité et d'inclusion, avec également, la volonté d'avoir des collaborateurs heureux, car l'entreprise est un lieu de vie avant tout ». Les études prouvent par ailleurs que des collaborateurs « heureux » sont plus efficaces. « Chez Mastercard, nous avons moins de 1 % de *turn over*, les collaborateurs se sentent bien chez nous et nous bénéficions d'effets positifs indirects ». En effet, si Mastercard est innovante du point de vue technologique, c'est qu'elle tire des avantages de la créativité et de la diversité de ses collaborateurs. « C'est d'autant plus important quand on sait que le sexisme des algorithmes est dû au sexisme de leurs créateurs, qui sont des ingénieurs avec le même profil », poursuit Solveig Honoré-Hatton. Pour elle, l'entreprise a le devoir de provoquer des débats internes. La deuxième étape se produit lorsque les collaborateurs deviennent les ambassadeurs de la marque ». Anecdote intéressante : Solveig Honoré-Hatton évoque un collaborateur, qui, gay, n'osait pas parler de son week-end passé avec son compagnon, comme tous les autres employés. Le lancement du réseau interne « Pride » lui aura sans doute permis de s'affirmer et de ne plus craindre le regard des autres.

Mais les entreprises ne peuvent se contenter de sensibiliser leurs collaborateurs. Il leur faut se positionner en externe également si elles veulent réellement apparaître comme des actrices du changement. Aux yeux de Pierre Bausnier, il est clair que « si l'entreprise peut facilement s'engager, l'engagement opérationnel est beaucoup plus dur à mettre en place ». Pour la fondation Kering, « l'important est d'avoir un impact social. On a commencé à travailler en interne puis nous avons mis en place des partenariats avec des associations extérieures. Notre but ce n'est pas « je fais un chèque et tu mets mon logo », mais des engagements sur 3 à 5 ans auprès de nos associations partenaires », a rappelé Céline Bonnaire. Dans tous les cas, pour Pierre Bausnier, « la communication ne consiste plus à faire signe, mais c'est devenu un outil exécutif efficace, cohérent, engagé et militant ».

Delphine BAUER

Un nouveau modèle de relation de confiance 142y9

Bercy s'apprête à mettre en place une offre nouvelle d'accompagnement fiscal des entreprises centrée sur les enjeux économiques, baptisée Confiance Plus. En parallèle, elle travaille sur deux autres dispositifs destinés à sécuriser les entreprises, un guichet de régularisation et un mécanisme d'audit fiscal.

Partant du constat que les entreprises expriment le besoin d'une nouvelle relation avec l'administration fiscale leur offrant une plus grande sécurité juridique fondée sur un dialogue en amont, notamment au regard de la conduite de leurs opérations ou de leurs échéances déclaratives, Bercy prépare un nouveau dispositif d'accompagnement : Confiance Plus. L'administration fiscale envisage un déploiement opérationnel au cours de l'année 2019 à travers la signature des engagements de service et la mise en place de l'organisation administrative nécessaire pour les réaliser. Ce déploiement serait accompagné d'une communication active à l'égard des PME et ETI qui constitueraient son cœur de cible. En effet, le dispositif Confiance Plus sera particulièrement adapté aux besoins des entreprises de taille moyenne ou intermédiaire (ETI) car elles sont régulièrement confrontées à des problématiques nouvelles et complexes liées à certaines opérations ou du simple fait de leur croissance. Elles ont rarement l'expertise nécessaire en interne ou les moyens de recourir à un conseil pour y faire face. « Or leur développement est porteur d'enjeux économiques très importants pour le pays en termes de croissance et d'emplois, souligne Bercy. L'offre d'accompagnement Confiance Plus devrait permettre de répondre à ce besoin. Elle concentrerait les moyens que l'administration pourrait consacrer à un accompagnement personnalisé sur les entreprises les plus susceptibles d'être créatrices de croissance et d'emplois ». Le dispositif à venir tire les enseignements de l'expérimentation de la relation de confiance expérimentée depuis 2013 qui a montré l'intérêt prioritaire d'une offre d'accompagnement ciblée sur les problématiques stratégiques des entreprises, avec l'investissement en moyens qu'elle supposerait de part et d'autre. Cette expérimentation s'est révélée très exigeante en temps et en moyens humains, d'où le choix de Bercy de recentrer le nouveau dispositif sur certains sujets proposés par les entreprises.

■ L'expérimentation de la relation de confiance

La relation de confiance, telle qu'elle a été conçue en 2013 a constitué une forme innovante de coopération entre Bercy et les entreprises. Il

s'agissait d'accompagner, en amont, l'entreprise dans ses processus déclaratifs pour l'ensemble des impositions relevant de la DGFIP. L'administration et l'entreprise menaient ainsi une revue complète des options et obligations fiscales de cette dernière, fondée sur les principes de transparence et de coopération. Cette revue se concluait par un avis qui engageait l'administration fiscale. Pour les entreprises, la « relation de confiance » offrait une meilleure visibilité des résultats financiers et des risques de contentieux en matière fiscale sur la base d'une prise de position formelle et précoce de l'administration. Elle permettait ainsi à l'entreprise de connaître le plus rapidement possible la position de l'administration sur ses options fiscales, d'évaluer pour les besoins de l'établissement de ses comptes, les conséquences financières de cette position, de réduire le coût de gestion interne résultant d'une opération de contrôle pouvant se dérouler deux à trois ans après la clôture d'un exercice et nécessitant des recherches documentaires ou des traitements informatiques mobilisateurs de moyens techniques et humains. Quant à la direction générale des finances publiques, elle pouvait mieux appréhender le contexte économique, financier et fiscal dans lequel les entreprises agissent en bénéficiant d'une plus grande transparence de ces dernières.

■ Une révolution culturelle

Cette procédure, ouverte sur la base du volontariat, a concerné une trentaine d'entreprises qui se sont portées candidates en 2013 et 2014. Si elle s'inspirait d'exemples étrangers, comme le Royaume-Uni ou les Pays-Bas, ses modalités et sa portée étaient cependant plus étendues dans le cadre de l'expérimentation. Une vingtaine d'entreprises volontaires, qu'il s'agisse de PME, d'ETI ou de grands groupes, ont participé à l'expérimentation. La procédure fait d'abord l'objet à partir du mois d'octobre 2013 d'une phase test sur deux ans avec un échantillon d'entreprises de tailles et d'activités variées, implantées sur l'ensemble du territoire. Un rapport sur le bilan de cette expérimentation a été remis en septembre 2015. Compte tenu de ce bilan, l'expérimentation a été étendue aux entreprises de taille intermédiaire (ETI) implantées sur l'ensemble du territoire national, dont le chiffre

d'affaires n'excède pas 150 M€, afin de disposer d'une meilleure représentativité de ces entreprises dans le panel de celles participant à l'expérimentation. Cette première phase a présenté une véritable révolution culturelle pour les deux parties. Crainte d'une perte de recettes pour l'administration fiscale, méfiance à l'idée d'ouvrir ses comptes pour les entreprises... L'expérimentation a révélé un certain nombre de difficultés. Lors de la deuxième vague, la DGFIP n'a trouvé qu'une dizaine d'entreprises volontaires, un panel moins fourni que prévu. L'idée de généraliser la procédure, un temps envisagée, a été abandonnée. Pour Bercy, cette procédure, qui a mobilisé des ressources significatives au regard des enjeux fiscaux, tant de la part de l'administration que des entreprises, n'est en effet pas généralisable. Elle a cependant permis de mieux appréhender les difficultés à prendre en considération pour proposer une offre de sécurité juridique en matière fiscale mieux adaptée à certaines entreprises ou catégories d'entreprises. Pour concevoir le nouveau dispositif, Bercy doit donc tirer les enseignements de cette procédure lancée en 2013, notamment en termes de mobilisation de ressources pour les entreprises et l'administration. Elle doit veiller notamment à organiser un équilibre entre l'objectif de sécurité juridique recherché et la bonne administration d'un dispositif maîtrisé afin de pouvoir en augmenter le nombre de bénéficiaires avec toutes les garanties de qualité nécessaires.

■ Une offre d'accompagnement à demande

Cette offre d'accompagnement se déclencherait sur demande lorsque l'entreprise en manifesterait le besoin. Dans ce cadre, l'administration prendrait un engagement de réactivité.

Toutefois, pour assurer la notoriété de l'offre Confiance Plus, les entreprises cibles recevraient un courrier personnalisé pour leur proposer. Concrètement, la DGFIP affecterait à la mission d'accompagnement Confiance Plus des moyens dédiés sous la forme d'équipes d'experts en mesure de répondre aux interrogations des entreprises ou de trouver la réponse adaptée. En effet, si les questions soulevées supposaient une analyse de l'administration centrale, ils auraient recours à celle-ci à travers un canal prioritaire. Ces experts de haut niveau interviendraient pour sécuriser les problématiques faisant l'objet d'une demande des entreprises et accompagner les étapes-clés de leur développement ou de leurs restructurations, qu'il s'agisse d'engager une opération de croissance externe, d'envisager les modalités de désengagement d'une activité, d'une aide à une société liée, de préparer un développement à l'international néces-

sitant une expertise au regard des conventions fiscales... Le dispositif Confiance Plus repose sur une logique de sécurisation globale en incluant les aspects de valorisation qui ne sont pas couverts par les rescrits : comme la définition d'un prix de cession, la valorisation d'actifs au bilan par exemple. Le dialogue entre l'entreprise et l'administration fiscale permet d'échanger sur les évolutions éventuelles d'une opération et non sur un projet figé *ab initio*. Qu'il s'agisse de problématiques récurrentes ou résultant d'une opération exceptionnelle, elles donneraient lieu à des échanges approfondis avec l'entreprise. L'offre Confiance Plus pourrait intégrer, autant que de besoin, des visites sur place.

■ Une sécurité juridique accrue

Dès lors qu'elle choisirait de se conformer à la position adoptée par l'administration, qui serait opposable à cette dernière, l'entreprise serait protégée contre toute rectification relative à la problématique couverte en cas de contrôle dans la mesure où la situation de fait ou le cadre juridique ne connaissent pas d'évolution de nature à la remettre en cause. Du côté de l'entreprise, l'offre Confiance Plus supposerait un engagement de transparence à l'égard de l'administration afin de pouvoir conduire le dialogue dans les meilleures conditions et bénéficier d'une véritable garantie. Outre les points dont l'entreprise aurait demandé initialement la sécurisation de la part de la DGFIP, l'offre Confiance Plus pourrait aussi porter sur d'autres aspects dont l'importance au regard des opérations économiques ou les risques fiscaux apparaîtrait lors des travaux. De plus, la DGFIP accompagnerait l'entreprise en fonction du calendrier de celle-ci, qu'il s'agisse de la prise de décision sur une opération économique qu'elle envisagerait ou conduirait ou des échéances comptables et fiscales auxquelles elle serait soumise. Enfin, cette offre d'accompagnement Confiance Plus ne permettrait pas seulement aux entreprises de sécuriser le traitement fiscal de leur activité, mais aussi de bénéficier d'une visibilité accrue dans le cadre de la définition de leur stratégie économique. De plus, elle serait un élément de sécurité juridique pour leurs actionnaires ainsi que pour leurs partenaires : financeurs ou repreneurs par exemple.

■ Une consultation des entreprises et de leurs représentants

Le cadre légal de ce dispositif devrait résulter d'une ordonnance prise sur habilitation du Parlement à la suite de l'article 7 du projet de loi « pour un État au service d'une société de confiance », (ESSOC) de novembre 2018. Ce texte entend enclencher une dynamique de transformation de l'action publique en renforçant le cadre d'une re-

lation de confiance entre le public et l'administration. Il s'adresse à tous les usagers dans leurs relations quotidiennes avec les administrations. Il prévoit un délai de neuf mois pour mettre en place la nouvelle procédure. Le délai d'habilitation de neuf mois a pour objectif de permettre de recenser les dispositions existantes à modifier ou à compléter pour définir les conditions et les modalités d'accès à une nouvelle offre de sécurité juridique pour les entreprises. Il a aussi pour but de permettre d'organiser les consultations nécessaires afin d'identifier plus précisément les bénéficiaires potentiels, dont le nombre n'est actuellement pas défini. Le dispositif envisagé fait l'objet d'une concertation avec les institutions représentatives des entreprises. Une consultation a également été organisée auprès des entreprises entre le 26 juillet et le 14 octobre 2018. La consultation lancée par Bercy a porté sur la mise en place d'une nouvelle relation de confiance entre les entreprises et l'administration fiscale ainsi que sur plusieurs autres projets destinés à mieux sécuriser les entreprises et améliorer leurs relations avec l'administration fiscale.

■ Un dispositif novateur de tiers de confiance

Les entreprises ont donc également été consultées sur l'examen de la conformité fiscale, une nouvelle mission que pourraient offrir les commissaires aux comptes. Les commissaires aux comptes pourraient ainsi proposer aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés un service d'audit et de validation de points fiscaux définis par l'administration : l'examen de conformité fiscale (ECF). Cette prestation serait facturée à l'entreprise par le commissaire aux comptes. Pour ce faire, un schéma d'audit serait mis au point avec la profession. Les risques déclaratifs majeurs constitueraient le socle de ce dispositif. Les points audités par le commissaire aux comptes feraient, à l'issue de la concertation, l'objet d'une liste précise et obéiraient à une méthodologie prédéfinie. À l'issue de son audit, le commissaire aux comptes remettrait à l'entreprise une attestation annuelle de conformité pour chacun des points étudiés. En cas de points litigieux, il proposerait à l'entreprise de régulariser sa situation par l'intermédiaire d'une déclaration rectificative. Si l'entreprise refusait de corriger sa situation, le commissaire aux comptes ne validerait pas le point et le mentionnerait dans son rapport, auquel l'administration fiscale aurait accès, sous une forme dématérialisée. En contrepartie de cette démarche, la responsabilité sur les points étudiés en cas de rappel ultérieur par l'administration fiscale reposerait sur le commissaire aux comptes, et non plus sur l'entreprise, sauf pour les points non régularisés par celle-ci. Les droits et les in-

térêts de retard seraient donc payés par le commissaire aux comptes, lequel devrait souscrire une assurance à ce titre. En revanche, sauf en cas de complicité, les pénalités éventuelles resteraient à la charge de l'entreprise. Ce dispositif devrait permettre de diminuer la fréquence des contrôles fiscaux sur les entreprises. Sauf exception, l'engagement d'un contrôle fiscal ne s'effectuait qu'après un échange préalable avec le commissaire aux comptes ayant rédigé l'ECF. Ce n'est que dans un second temps que l'administration fiscale irait, le cas échéant, contrôler l'entreprise.

■ Un nouveau guichet de régularisation fiscale

Afin de faciliter les initiatives des entreprises en matière de régularisation fiscale un guichet spécifique pourrait être mis en place. Les entreprises ont été consultées sur les modalités pratiques de ce projet. Le guichet serait ouvert à une liste limitée de problématiques fiscales : l'exercice en France d'une activité non déclarée, constitutive d'un établissement stable, des opérations fictives ou à but exclusivement fiscal, impliquant des structures à l'étranger ou encore des montages concernant les entreprises listées dans la cartographie des risques fiscaux, publiée sur le site de Bercy (www.economie.gouv.fr/dgp/carte-des-pratiques-et-montages-abusifs). En outre, les nouveaux détenteurs et repreneurs d'une entreprise découvrant une anomalie fiscale et souhaitant la régulariser pourraient également s'adresser au guichet.

La démarche devrait revêtir un caractère spontané. Seraient donc exclues du dispositif les entreprises pour lesquelles un contrôle fiscal serait en cours, qui auraient reçu un avis de vérification ou qui feraient l'objet d'une procédure d'enquête administrative ou judiciaire. Dans ces cas, d'autres procédures seraient prévues, et notamment la régularisation en cours de contrôle, prévue à l'article L.62 du LPF, étendue dans le cadre du projet de loi pour un État au service d'une société de confiance à tous les impôts et toutes les procédures. En pratique, les dossiers de régularisation devraient être déposés auprès du service de régularisation des entreprises au sein de la Direction des grandes entreprises (DGE) de la DGFIP. Cette dernière a pour vocation première la gestion des impôts des grandes entreprises françaises. Toutefois, afin de simplifier l'accès des entreprises à ce guichet, la DGE serait instituée point d'entrée unique de tous les contribuables de la sphère professionnelle, quelle que soit leur taille, souhaitant clarifier et régulariser leur situation fiscale. Ce dispositif assurerait en outre un traitement centralisé et homogène des demandes. Les contribuables procéderaient au

dépôt de déclarations rectificatives couvrant toute la période non prescrite. Outre ces déclarations, les dossiers déposés comprendraient un écrit exposant de manière précise et circonstanciée la problématique faisant l'objet de la régularisation, accompagné de tout document probant et les justificatifs relatifs aux montants régularisés et permettant leur calcul pour s'assurer de l'exactitude des données chiffrées ainsi qu'une attestation du contribuable selon laquelle son dossier est sincère. Seuls les dossiers complets seraient instruits. Toutefois, bien entendu, en amont de la constitution du dossier complet, la DGE serait à la disposition des entreprises qui hésiteraient sur le traitement fiscal à réserver à la situation qu'elles souhaiteraient corriger. Le service de régularisation pourrait, le cas échéant, revenir vers le contribuable en cours d'instruction pour lui demander des compléments d'information. Le traitement des demandes de régularisation serait organisé dans le cadre des règles de prescription prévues par le LPF, et notamment du délai de prescription étendu, en présence d'une activité occulte. Les contribuables devraient s'acquitter du paiement intégral des impositions supplémentaires à leur charge, ou s'engager à l'acquitter selon un échelonnement convenu avec l'administration.

Ces impositions supplémentaires seraient calculées en faisant application de l'ensemble des dispositions en vigueur au titre de chacune des années concernées et dans la limite de la pres-

cription fiscale à la date de dépôt du dossier. Le caractère spontané de la démarche serait pris en compte en modulant, par voie transactionnelle prévue à l'article L. 247 du LPF, le taux de la majoration pour manquement délibéré ou pour manœuvres frauduleuses, éventuellement applicable en fonction des circonstances, ainsi que le taux de l'intérêt de retard. Lorsque le montant de la remise transactionnelle excéderait le seuil de 200 000 € prévu à l'article R. 247-4 du LPF, la proposition de transaction serait soumise à l'avis du Comité du contentieux fiscal, douanier et des changes, en application de cet article. Dans les autres cas, c'est-à-dire des rectifications d'erreurs qui n'appelleraient aucune sanction, l'intérêt de retard serait réduit de 50 %. Une fois la transaction signée et renvoyée à la DGE, le service comptable compétent émettrait un avis de mise en recouvrement de ces impositions et pénalités, telles qu'elles auraient été fixées dans la proposition de transaction signée. À réception de cet avis de mise en recouvrement, le contribuable devrait régler ces sommes dans le délai imparti. En cas de désaccord avec l'entreprise sur les conditions de régularisation, la DGFIP pourrait engager un contrôle fiscal. Conformément aux règles de droit commun, la transaction pourrait être remise en cause et déclarée caduque s'il s'avérait ultérieurement que les déclarations rectificatives et le dossier déposé n'ont pas été sincères.

Frédérique PERROTIN

Marc RICHEVAUX

Magistrat

Maître de conférences,
université du Littoral
Côte d'Opale

La loi ELAN, les locations touristiques saisonnières, Airbnb et autres ^{143x6}

La loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) se veut une transformation majeure des rapports entre propriétaires et locataires de biens immobiliers. Un de ses aspects concerne les locations saisonnières et touristiques des particuliers, qui consiste pour un propriétaire ou un locataire d'un bien immobilier à le louer via internet pour une courte durée.

Introduction

La loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)¹ se veut une transformation majeure des rapports entre propriétaires et locataires de biens immobiliers.

Un de ses aspects est celui des locations saisonnières et touristiques des particuliers avec Airbnb et autres plates-formes. Ce modèle de location, qui consiste pour un propriétaire ou un locataire d'un bien immobilier à le louer via internet pour une courte durée, a explosé.

Les locations de courte durée ont le vent en poupe, certaines dérives aussi. Ce succès est dû à l'expansion des plates-formes électroniques de réservation. La tentation de louer un appartement via une application s'est substituée à la réservation classique de chambres d'hôtel, essentiellement pour des raisons économiques. Suivant des exemples étrangers, comme Londres ou Amsterdam, ou nationaux comme Paris, la loi ELAN prévoit d'appliquer une limitation du nombre de nuitées louées par résidence principale. Si le loueur vient à dépasser le nombre prévu, il s'exposera à des sanctions, notamment sous forme d'amendes susceptibles d'atteindre des montants importants. Nous exposerons donc le nouveau dispositif (I) et les sanctions du non-respect des règles prévues (II).

I. Le dispositif

La location de meublés de tourisme fait l'objet de dispositions complexes qui relèvent de différentes normes juridiques², qu'il y a lieu de combiner, destinées à permettre aux collectivités territoriales de réguler cette offre de location touristique de logements occupés par leurs résidents³.

La location de meublés touristiques est une location à caractère saisonnier qui n'est pas soumise à la réglementation applicable aux baux d'habitation classiques⁴. Elle fait l'objet d'un régime

juridique spécifique qu'il y a lieu de ne pas confondre avec la location par un propriétaire ou locataire pour un temps limité de sa résidence principale par l'intermédiaire de plates-formes, telles Airbnb et autres. Si ces deux institutions sont proches par leurs effets, les réglementations y applicables sont différentes. Dans le but d'éviter certaines dérives du phénomène, ces locations ont fait l'objet de dispositions dans la loi ELAN.

A. Un régime spécifique à la location de la résidence principale du meublé de tourisme

Les règles relatives à la location de meublés de tourisme varient en fonction de la nature du local loué. Il existe un régime spécifique lorsque la location est la résidence principale de la personne qui loue.

1) Résidence principale : définition et conséquences

La résidence principale est définie comme le logement occupé au moins 8 mois par an par le loueur ou son conjoint, ou par une personne à sa charge⁵, sauf en cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure⁶.

La location du meublé de tourisme est définie comme étant destinée à des personnes de passage pour quelques jours, quelques semaines ou quelques mois sans pour autant y élire domicile⁷. Le meublé de tourisme n'est donc qu'une location de vacances. Les meublés de tourisme se distinguent des autres types d'hébergement, notamment de l'hôtel et de la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportent ni accueil ou hall de réception, ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location. Pour être qualifié de meublé, le logement devra comporter au minimum les éléments de confort suivants :

1) L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO, 24 nov. 2018.

2) Code civil ; L. n° 89-462, 6 juill. 1989 dite loi Quilliot modifiée ; Code de la construction et de l'habitation et Code de tourisme.

3) Lagau-Lacrouts D., « Location meublée touristique et pratique notariale – Aspects juridiques », JCP N 2018, 1355, spéc. n° 49.

4) L. n° 89-462, 6 juill. 1989 et à sa modification par la loi ALUR.

5) L. n° 89-462, 6 juill. 1989.

6) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 2, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la L. n° 86-1290, 23 déc. 1986 mod. L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 1.

7) L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO, 24 nov. 2018.

- « 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Étagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement »⁸.

a. Les règles applicables à la location de la résidence principale

Un seuil de 120 jours est dorénavant légalisé : « Toute personne, qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure »⁹. Les meublés de tourisme sont définis comme étant « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois »¹⁰. La résidence principale ne peut être louée plus de 4 mois dans l'année. Au-delà de ces 120 jours, le régime du droit commun des locations¹¹ sera déclaré applicable. Si le meublé est la résidence principale du loueur, ce dernier est dispensé de toute démarche en mairie.

b. Règles applicables si le local loué n'est pas la résidence principale

Si le meublé est la résidence secondaire du loueur, il devra se rendre à la mairie de la commune où il est situé pour effectuer une déclaration¹², et ce, que le meublé de tourisme soit clas-

sé ou non¹³. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration. Si le logement, même s'il est considéré par le loueur comme sa résidence principale, est loué plus de 120 jours par an, il est considéré comme une résidence secondaire. Ces locations sont menacées par la règle du changement d'usage.

2) Changement d'usage

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'usage¹⁴. Ce qui implique une autorisation.

a. Principe

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble où se trouve le meublé objet de la location¹⁵. Le défaut de respect des règles relatives au changement d'usage peut être poursuivi et expose au paiement d'une amende civile de 50 000 €¹⁶.

b. Exceptions

- Résidence principale du loueur

L'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur¹⁷ et reste dans les courtes durées prévues par la loi¹⁸.

- Délibération du conseil municipal

Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile¹⁹.

Il y a lieu de noter que le régime d'autorisation a été soumis à la Cour de justice de l'Union européenne²⁰ pour qu'elle statue sur sa compatibilité avec les normes européennes, sa décision n'est pas encore intervenue.

8) D. n° 2015-981, 31 juill. 2015, fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé, art. 2.

9) C. tourisme, art. L. 324-1-1, IV, nouv.

10) C. tourisme, art. L. 324-1-1, 1.

11) L. n° 89-462, 6 juill. 1989.

12) C. tourisme, art. L. 324-1-1, II, nouv.

13) CGI, art. 50-0 ; CGI, art. 1407, III ; CGI, art. 1383 E bis.

14) CCH, art. L. 631-7.

15) CCH, art. L. 631-7.

16) CCH, art. L. 651-2.

17) CCH, art. L. 631-7.

18) Loi ELAN : L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO, 24 nov. 2018.

19) CCH, art. L. 631-7-1 A, mod. par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 146.

20) Meublés touristiques : la CJUE doit se prononcer sur le régime d'autorisation, obs. sous Cass. 3^e civ., 15 nov. 2018, n° 17-26156, ECLI:FR:CCASS:2018:C301004, FP-PBI (sursis à statuer question préjudicielle) : Defrénois flash 26 nov. 2018, n° 148c3, p. 1.

B. Fondements

Des aspects économiques ont été pris en compte dans la philosophie qui a servi de fondement aux règles législatives mises en place.

1) Aspects économiques

La location de vacances entre particuliers a grimpé de 19 % en 2017 et lève 6 millions d'euros²¹.

L'ampleur du phénomène de locations touristiques saisonnières via Airbnb et autres, a dépassé les villes dont, pour certaines, les centres se sont transformés car une grande part des appartements qui s'y trouvent ne sont plus occupés que par des touristes. Les plates-formes qui gèrent ces locations sont mises en cause dans la hausse des prix et la disparition d'une vie de quartier dans certains centres-villes, avec le départ des habitants permanents, ce qui a amené une réaction du législateur.

2) Philosophie du législateur

La philosophie qui sous-tend la loi est une nouvelle évolution des rapports locatifs destinée à mieux prendre en considération certains paramètres, comme le développement des locations touristiques²². Afin d'éviter que des biens ne soient soustraits à un marché locatif en crise, la réglementation des locations de meublés touristiques de courte durée est encadrée et se caractérise par un durcissement de ce qui existait auparavant²³. La philosophie du législateur est d'améliorer le recensement des meublés de tourisme et de contribuer à une meilleure utilisation de ce parc locatif, d'éviter et sanctionner les abus et d'interdire de fait des logements à destination uniquement des touristes.

II. Les sanctions

Les règles mises en place font l'objet de sanctions (A) qui amènent des interrogations sur leur mise en œuvre par la jurisprudence (B).

A. Exposé des sanctions

Le non-respect des règles fera l'objet de sanctions qui sont essentiellement des amendes civiles et des limitations des possibilités de location. Leur mise en œuvre passe par des procédures de déclaration et des procédures judiciaires, devant le tribunal de grande instance (TGI) statuant en référé, ce qui est de nature à accélérer relativement le cours des procédures. Jusqu'à présent, on ne connaissait qu'un seul exemple significatif de décision d'appli-

21) Insee.

22) Vial-Pedroletti B., « La loi ELAN et le bail d'habitation », *Loyers et copr.* 2019, dossier 2.

23) Loi ELAN : L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 145.

cation. Ainsi, la ville de Paris qui demandait la condamnation d'Airbnb qui n'avait pas précisé sur 1 005 annonces les numéros d'enregistrement des propriétaires a été déboutée²⁴, cela en raison du fait que les captures d'écran qu'elle fournissait comme preuve n'étaient pas suffisantes pour apporter la preuve d'un trouble illicite qui justifie normalement la compétence du juge des référés²⁵ mais n'est pas exigée par la loi ELAN²⁶.

La mise en œuvre des sanctions implique un contrôle qui passe par des déclarations mais certaines locations en sont exemptées. Les peines prévues sont principalement des amendes civiles et/ou des obligations de remise en état, exceptionnellement des sanctions pénales, ou des sanctions fiscales.

1) Amende civile

Si les sanctions principalement prévues sont des amendes civiles, parfois pénales, d'autres sont possibles telles l'interdiction de location ou une obligation de remise en état, elles concernent les particuliers mais aussi pour certaines les plates-formes de location et s'appliquent au non-respect des obligations de déclaration ou de demandes d'autorisation.

a. Déclaration

Lorsqu'il est prévu²⁷, ce qui est le cas pour le changement d'usage ou la location, sauf si le bien est la résidence principale du loueur, le défaut de déclaration est sanctionné par une amende²⁸.

- Particuliers

Toute personne qui enfreint les dispositions prévoyant une obligation de déclaration en cas de changement d'usage des lieux est passible d'une amende de 50 000 €²⁹. Cette amende est prononcée à la requête du ministère public et du maire de la commune par le président du TGI qui, dans la réforme de la justice, devient tribunal judiciaire, du lieu de l'immeuble où est situé le bien loué, statuant en référé. Le produit est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé l'immeuble. En outre, le président du TGI, désormais tribunal judiciaire, ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe³⁰.

24) TGI Paris, 5 févr. 2019.

25) CPC, art. 809.

26) Loi ELAN : L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 145.

27) C. tourisme, art. L. 324-1-1.

28) C. tourisme, art. L. 324-1-1, II, nouvel.

29) CCH, art. L. 651-2.

30) CCH, art. L. 651-2.

Les fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses visant à dissimuler les locaux soumis à déclaration sont passibles d'une peine d'emprisonnement d'un an et/ou d'une amende de 80 000 €³¹ dont on connaît quelques applications³².

Désormais, le principe est l'obligation déclarative, à l'exception des seuls meublés constituant la résidence principale du loueur³³. La mise en œuvre effective de ce principe se trouve renforcée par l'obligation pour les intermédiaires de rappeler aux loueurs de meublés leurs obligations déclaratives.

La déclaration préalable des meublés de tourisme en mairie est le moyen pour la municipalité de s'assurer que les locaux à louer ne peuvent pas être considérés comme des locaux d'habitation³⁴, auquel cas il serait nécessaire d'obtenir de l'Administration une autorisation préalable de changement d'usage desdits locaux.

L'objectif de ces dispositions législatives est de contenir le développement de certaines pratiques consistant, de la part de propriétaires ou même de locataires, à transformer leur logement en location meublée de courte durée, sans autorisation préalable.

Les loueurs qui n'ont pas déclaré ou télédéclaré leurs locations touristiques auprès de la mairie peuvent être frappés d'une amende civile allant jusqu'à 5 000 € par annonce³⁵. S'ils ne transmettent pas, alors que la mairie leur en a fait la demande, le décompte des nuits ayant fait l'objet d'une location, l'amende peut atteindre 10 000 €³⁶. Ces amendes s'ajoutent à celles déjà applicables en cas de location illégale, c'est-à-dire soumise à une déclaration de changement d'usage qui n'a pas été effectuée soit 50 000 € par logement³⁷.

Ceux qui omettront de transmettre le décompte des nuits ayant fait l'objet d'une location, alors que la mairie leur en aura fait la demande, s'exposent à une amende pouvant atteindre 10 000 € par annonce³⁸. La même amende est prévue pour le loueur qui dépasse 120 jours de location au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

31) CCH, art. L. 651-3 : emprisonnement d'un an.

32) CA Paris, 9 mars 2017, n° 15/14971 : 15 000 € ; CA Paris, 30 juin 2017, n° 15/23009.

33) C. tourisme, art. L. 324-1-1.

34) CCH, art. L. 631-7.

35) CCH, art. L. 631-7, V, § 1.

36) CCH, art. L. 631-7, V, § 2.

37) Loi ALUR : L. n° 2014-366, 24 mars 2014.

38) Loi ELAN : L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 145.

– Plates-formes

Les plates-formes qui publient des annonces sans respecter leurs obligations s'exposent à des sanctions applicables aux plates-formes qui servent d'intermédiaires pour ces locations. Il s'agit d'amendes dont les montants sont les suivants :

- 12 500 € par meublé de tourisme si la plate-forme n'affiche pas sur ses annonces le numéro d'enregistrement du meublé ;
- 50 000 € par meublé de tourisme si la plate-forme refuse de transmettre à la commune le décompte des nuitées réservées sur son site ;
- 50 000 € par annonce si la plate-forme continue de proposer sur son site des résidences principales ayant déjà été réservées plus de 120 jours dans l'année³⁹.

Les responsables des plates-formes doivent s'assurer auprès des loueurs qu'ils ont bien satisfait à leur obligation légale d'enregistrement et d'autorisation préalable et enfin cesser d'offrir à la location jusqu'à la fin de l'année en cours un logement qui a fait l'objet de plus de 120 jours de location. Le site Airbnb a été condamné pour ne pas avoir suspendu le compte d'un locataire qui sous-louait son appartement sans l'autorisation du bailleur⁴⁰.

Les sites internet de locations (Airbnb, Aritel-HomeAway, CléVacances, Leboncoin.fr, Tripadvisor) se sont engagés, par l'intermédiaire de leur syndicat professionnel, à mettre en place un outil de blocage automatique des annonces illégales, chaque signataire s'engage aussi à croiser ses données internes afin de vérifier qu'il n'y a pas plusieurs annonces. Le dispositif sera capable de détecter les annonces « doublonnées », c'est-à-dire celles qui apparaissent sur plusieurs sites pour contourner l'interdiction.

b. Autorisations

Une autorisation préalable est nécessaire afin de pouvoir modifier l'usage d'un logement en meublé de tourisme : passage de l'habitation principale à une habitation meublée de courte durée. Une absence d'autorisation exposera le loueur défaillant à une amende de 50 000 € par logement ainsi qu'à une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour et par mètre carré jusqu'à régularisation⁴¹.

Ce qui peut amener à des sommes qui peuvent être importantes, mais qu'il y a lieu de comparer avec les profits générés par ce type de locations, par exemple pour une location d'un studio de

39) C. tourisme, art. L. 324-2-1.

40) TI Paris, 6 févr. 2018.

41) CCH, art. L. 651-2.

20 mètres carrés pendant une semaine, on peut arriver à un montant de :

$20 \text{ (mètres carrés)} \times 1\,000 \times 7 \text{ (jours)} = 140\,000 \text{ €}$, ce qui correspond au prix d'achat d'un studio dans certaines villes de province, et l'amende civile est susceptible d'augmenter avec la surface des lieux loués et le temps de location. Il y a là une sanction qui est de nature à être dissuasive, sans compter qu'en plus, même si elles apparaissent moins dissuasives, des sanctions pénales pourront également frapper le loueur en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration⁴². Mais ce type de location peut aussi s'avérer très rentable. Le propriétaire qui a déclaré le meublé de tourisme en tant que résidence principale ne peut le proposer à la location au-delà de 120 jours par année⁴³. Un propriétaire contrevenant à cette règle risque une amende de 5 000 € en l'absence de numéro d'enregistrement et de 10 000 € lorsque le logement est loué plus de 120 jours par an. La sentence sera identique si le loueur refuse de transmettre à la commune le décompte du nombre de jours de location⁴⁴. Il appartiendra à la commune concernée de saisir, par l'intermédiaire de la procédure des référés, le TGI du lieu de situation du meublé de tourisme en cause.

Une autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dans toutes les communes de plus de 200 000 habitants, ainsi que dans les départements limitrophes de Paris sauf pour les locaux constituant la résidence principale du loueur, et à la condition que celui-ci occupe le logement au moins 8 mois par an⁴⁵. Les communes peuvent mettre en place un système d'enregistrement de chaque local loué en meublé touristique, dont l'objectif est de pouvoir contrôler le respect du plafond des 120 jours⁴⁶. Les intermédiaires n'étaient jusque-là pas sanctionnés.

L'absence d'initiative de la commune, ce qui est très possible, est de nature à singulièrement limiter l'effectivité du dispositif.

2) Sanctions fiscales

La pression fiscale est renforcée sur ce type de location, avec l'objectif de faire chuter la rentabilité de la location saisonnière de courte durée. Tel est le cas avec l'instauration de la surtaxe

d'habitation sur les résidences secondaires à Paris, Nice ou Bordeaux⁴⁷.

Les sites qui servent d'intermédiaire de paiement doivent adresser chaque année au fisc un récapitulatif des sommes perçues par ses utilisateurs.

B. Jurisprudence

La loi est encore trop récente pour que l'on ait pu voir beaucoup de condamnations prononcées sur la base de ce qu'elle prévoit mais les dispositifs antérieurs, à l'exception de l'aggravation des sanctions, en étaient suffisamment proches pour que l'on puisse en tirer des enseignements. Ce qui amène à se pencher sur des condamnations déjà prononcées (1) pour se baser sur ces décisions pour faire un effort de prospective (2).

1) Condamnations déjà prononcées

Il n'en reste pas moins que les condamnations prononcées sur la base de la législation antérieure existent.

Particuliers

– Autorisation et location par une société

Le propriétaire doit obtenir l'autorisation de louer son bien pour de courtes durées. Il ne peut se retrancher derrière le fait que ce soit une société qui a procédé aux mises en location illicites⁴⁸. Le propriétaire qui cherchait à faire valoir que ce n'était pas lui qui avait procédé directement à des locations illicites, avait consenti un bail meublé à une société et c'est cette dernière qui avait ensuite pratiqué des sous-locations touristiques sur son site internet. Les juges ont considéré que le propriétaire était en réalité l'auteur de l'infraction et ce, en connaissance de cause, puisqu'il avait autorisé expressément, par une clause du bail, la société à sous-louer le bien de façon temporaire. Cette façon de contourner la réglementation ne pouvait être admise. Les juges n'ont pas été dupes et ont ainsi justifié la condamnation prononcée contre lui en rappelant au passage que c'est au propriétaire qu'il incombe d'obtenir, préalablement à la signature d'un bail, l'autorisation administrative de changement d'affectation⁴⁹. En aucun cas cette obligation ne peut être mise à la charge du locataire⁵⁰.

42) CCH, art. L. 651-3 : emprisonnement d'un an et amende de 80 €.

43) C. tourisme, art. L. 324-1-1, IV.

44) C. tourisme, art. L. 324-1-1, V, al. 1 et 2 nouv.

45) CCH, art. L. 631-7 et s.

46) C. tourisme, art. L. 324-1-1.

47) Piédelièvre S., « Dispositifs particuliers en matière de baux d'habitation dans la loi ELAN », JCP N 2018, 1353, spéc. n° 49.

48) Vial-Pedroletti B., « Meublés touristiques : le propriétaire mis à l'amende », obs. sous Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018, n° 17-20654, ECLI:FR:CCASS:2018:C300700, Y c/ Ville de Paris, prise en la personne de son maire, et a., FS-PBI (rejet) : LEDIU oct. 2018, n° 111v5, p. 2.

49) Cass. 3^e civ., 22 janv. 2014, n° 12-19494.

50) Cass. 3^e civ., 10 juin 2015, n° 14-15961.

Ces dispositions ayant été reprises par la loi nouvelle⁵¹, elles pourront servir à fonder d'autres condamnations. À titre d'exemple, un propriétaire de quatre meublés situés dans les VI^e et VII^e arrondissements de Paris a été condamné⁵² à une amende globale de 35 000 €, à la cessation de son activité ainsi qu'au retour à usage d'habitation des locaux dans un délai de 2 mois, sous astreinte de 200 € par jour de retard⁵³. Un bailleur de meublés touristiques qui n'avait pas sollicité d'autorisation préalable au changement d'usage de ses locaux destinés initialement à l'habitation⁵⁴ a été condamné à une amende de 10 000 € par infraction, il y a lieu à condamnation même s'il avait régularisé la situation depuis⁵⁵.

– Location d'un local qui s'avère ne pas être la résidence principale

Un locataire a été condamné en raison de ce qu'il était établi que l'appartement en cause ne constituait pas sa résidence principale⁵⁶.

– Locations touristiques et destination de l'immeuble

Il a été jugé que la transformation d'appartements en chambres meublées conduisant à une forte rotation d'occupants contrevient à la destination résidentielle de l'immeuble⁵⁷. Les locations meublées de courte durée, par leur nature même, ne sauraient être assimilées aux activités libérales qu'est susceptible d'admettre le règlement de copropriété⁵⁸. Une telle décision vient renforcer les moyens offerts au syndicat de copropriété pour lutter contre les nuisances que peuvent entraîner ces locations et ainsi appuyer la faculté reconnue à celui-ci de faire échec au changement d'affectation de locaux meublés⁵⁹.

– Clause d'habitation bourgeoise

La jurisprudence a un objectif de respect strict de la conformité des locations de courte durée avec les stipulations du règlement de copropriété des immeubles où sont situés les lieux loués. Désormais, les locations de meublés de tourisme demeurent illicites en présence dans le bail d'une clause d'habitation bourgeoise. Pour légitimer une activité de meublé de tourisme, le règlement de copropriété devra donc comporter une clause visant expressément de telles locations, tant dans la rédaction des règlements de copropriété que dans celle des baux, voire des contrats de location, les notaires pourraient avoir à jouer un rôle important⁶⁰.

2) Actualité judiciaire du moment sur la question et/ou prospective

La loi nouvelle n'étant applicable que depuis fin 2018, il est encore trop tôt pour que les juridictions aient pu rendre des décisions significatives. Cependant, les concepts qu'elle utilise étant largement repris de la législation antérieure qu'elle se contente de préciser en aggravant les sanctions désormais applicables, il est probable que les tendances de la jurisprudence ancienne se maintiendront, avec, peut-être, une augmentation des peines d'amendes prononcées. Il faudra aussi tenir compte des problèmes de preuve et des difficultés pour les obtenir. En effet, le système repose largement sur des preuves obtenues par l'entrée de fonctionnaires au domicile des particuliers mais, sur ce point, la loi manque de précision en ce qui concerne les règles susceptibles de permettre la protection de l'inviolabilité du domicile, ce qui a amené une question prioritaire de constitutionnalité⁶¹.

Conclusion

Il n'est pas certain que la nouvelle réglementation des locations touristiques saisonnières modifie considérablement le marché immobilier, surtout dans les grandes villes, spécialement dans celles où ce marché est particulièrement tendu pour diverses raisons, parmi lesquelles ces locations Airbnb et autres n'occupent qu'une faible part.

51) Loi ELAN : L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO, 24 nov. 2018.

52) TGI de référé, 5 avr. 2012.

53) CCH, art. L. 651-2.

54) CA Paris, 22 nov. 2017, n° 17/08188.

55) CA Paris, 4 sept. 2012.

56) CA Paris, 20 déc. 2018, n° 18/10506.

57) Gil G., « Quand la destination de l'immeuble en copropriété interdit les meublés touristiques », obs. sous Cass. 3^e civ., 8 mars 2018, n° 14-15864, ECLI:FR:CCASS:2018:C300228, D (rejet) : LEDIU mai 2018, n° 111k7, p. 1 ; Loyers et copr. 2018, comm. 101, obs. Coutant-Lapalus C. – Cass. 3^e civ., 4 janv. 1991, n° 89-10959 : Bull. civ. III, n° 2.

58) Périnet-Marquet H., « Les meublés touristiques dans les immeubles en copropriété », JCP N 2017, 1216.

59) CCH, art. L. 631-7 ; Cass. 3^e civ., 15 janv. 2003, n° 01-03076 : Bull. civ. III, n° 8.

60) Lagau-Lacrouts D., « Location meublée touristique et pratique notariale, aspects juridiques », JCP N 2018, 1355, spéc. n° 49.

61) Cass. 3^e civ., 17 janv. 2019, n° 18-40040 ; Richevaux M., « La revanche des principes fondamentaux du droit », LPA 22 mars 2019, n° 142v0, p. 10.



Exposition

Homère 144b7



© Louvre-Lens

Qui, à l'évocation des noms d'Hélène, d'Hector, de Pâris, d'Achille ou d'Ulysse, ne voit pas défilier devant lui les événements rapportés par Homère ? L'œuvre du poète a inspiré, à toutes les époques, écrivains, musiciens et artistes, de la peinture au théâtre et au cinéma. L'exposition de Lens nous replonge, à travers 250 œuvres, allant de l'Antiquité à nos jours, dans le monde de la mythologie grecque, avec ses dieux, demi-dieux, héros et humains, avec leurs querelles et leurs guerres. Et nous prenons ainsi la mesure de la fascination exercée par l'*Illiade* et l'*Odyssée* encore aujourd'hui.

L'exposition de Lens est une promenade où résonnent les deux épopées helléniques, un monde bien lointain mais toujours présent. Dans la première salle est dressée une demi-douzaine de statues représentant les dieux de l'Olympe. Sur le mur de droite est accrochée une grande toile de Cy Twombly (1928-2011), représentant Achille pleurant la mort de Patrocle (1962). Une interprétation de la scène de l'*Illiade*, où le peintre américain jeta sur la toile de la peinture rouge et griffonné à la mine de plomb. Sur le mur de gauche est placée une tapisserie de la manufacture des Gobelins, de différentes nuances de carmin, d'après David Boeno, relatant un passage du chant IV.

Les thèmes du meurtre, de la mort, et de la vengeance nous accompagnent avec des peintures, des objets et des statues représentant des moments dramatiques du poème, comme : Hector tué par Achille de Pierre Paul Rubens (1630) ; le cadavre de Sarpédon, mort sous les coups Patrocle, porté jusqu'à Zeus, son père, par Thanatos et Hypnos, d'Henri-Léopold Lévy (1874) ; le duel d'Ajax et d'Hector représenté sur un aryballe en argile à figures noires (625-620 av. J.-C.). Des œuvres d'Antoine Watteau, Gustave

Moreau ou Marc Chagall sont aussi présentes pour nous rappeler d'autres épisodes...

Quant à *L'Odyssée*, les représentations de ce poème sont plus sereines. Une peinture de John William Waterhouse (1849-1917) montre Circé alanguie dans un fauteuil, offrant une coupe à Ulysse (1891) ; Antoine-Jean Gros (1771-1835) représenta Hélène avec des seins vigoureux et des joues rosées au côté de Pâris (première moitié de XIX^e siècle) ; ou cette peinture de Léon Belly (1827-1877), montrant les sirènes nues, tentatrices, s'accrochant au bateau d'Ulysse (1867).

Les deux poèmes d'Homère fascinent aussi par les descriptions détaillées des objets, autant que les descriptions des lieux et des parures des personnages. Des historiens et archéologues ont retrouvé des vêtements, des armes, des matériels de pêche et de chasse qui correspondent aux récits d'Homère. Dans une vitrine, nous voyons réunies une vingtaine de pièces, dont le célèbre casque à dents de sanglier qu'Ulysse porta pour aller affronter les Troyens (chant XI de l'*Illiade*). La datation de ces objets s'étend sur huit siècles, entre le XVI^e et le VII^e av. J.-C.

Les arts décoratifs se sont aussi emparés de certaines thématiques des deux poèmes. Par exemple, nous pouvons voir le guéridon nommé « Bouclier d'Achille », réalisé d'après une œuvre de Michaël Köck (1760-1825), qui relate le récit de la fabrication du bouclier du chant XVII de l'*Illiade*. Il fut offert, en 1826, par le pape Léon XII au roi Charles X.

Au cours du parcours, des instants musicaux ont été prévus, de Monteverdi au hard-rock. Nous pouvons aussi écouter, grâce à des casques audio, une bande-son évoquant les épopées homériques.

Selon la tradition, Homère était un aède (poète) de la fin du VII^e siècle av. J.-C., mais personne ne peut dire aujourd'hui s'il fut un personnage historique ou un personnage conceptuel.

Plusieurs villes ioniennes telles Chios, Smyrne, Cymé ou Colophon, se disputèrent l'origine du poète, et il aurait été aveugle. Homère est ainsi représenté avec son guide sur une peinture de William Bouguereau (1825-1905), datée de 1874. Alexandre Farnoux, directeur de l'École française d'Athènes, dit qu'Homère désigne peut-être « un groupe de poètes qui, au VII^e siècle av. J.-C., en Grèce, se donnèrent ce nom pour unifier leurs récits épiques ».

Didier Du Blé

Infos

Homère, musée du Louvre-Lens, 99 rue Paul-Bert, 62300 Lens.

Site : www.louvre-lens.fr

Tous les jours, sauf le mardi, de 10h à 18h. Jusqu'au 22 juillet.