

# La Cour de Cassation change la situation des propriétaires de meublés à Paris - L'analyse de Olivier Maréchal, co-dirigeant de Rent your Paris

Le secteur de l'immobilier est en pleine évolution à Paris. Au-delà des fluctuations du marché, qui a été transformé par la pandémie de Covid-19, ce sont cette fois les obligations des propriétaires d'appartements meublés qui évoluent avec 3 arrêts importants pris par la Cour de Cassation.

Ces décisions, attendues depuis plusieurs années, clarifient enfin la situation spécifique des propriétaires parisiens.

Au cœur des débats : la réglementation mise en place par la Ville de Paris pour encadrer la location de résidences secondaires. Tout l'enjeu était de déterminer si elle était conforme au droit européen, afin de pouvoir trancher les litiges en cours et de clarifier la situation pour tous.

Olivier Maréchal, co-dirigeant de [Rent your Paris](#), présente les changements majeurs et propose une solution pérenne pour continuer à louer des appartements meublés en toute sérénité.

Rent your Paris se positionne comme une équipe d'artisans immobiliers. C'est un projet imaginé par deux amis, Olivier et Alexandre, entrepreneurs dans l'âme et Parisiens de cœur. A eux deux, ils ont une connaissance extrêmement pointue du marché de l'immobilier parisien, et ont envie de repenser l'agence immobilière traditionnelle spécialisée.

Rent your Paris, c'est une équipe de collaborateurs engagés qui a développé une offre de services 360° innovante de la gestion locative à la vente.



# Tout comprendre sur les nouveaux changements en vigueur

## L'obligation de compensation en cas de changement d'usage

Dans un premier arrêt, la Cour de Cassation valide définitivement le dispositif parisien instaurant l'obligation de compensation lorsqu'un propriétaire sollicite une autorisation de changement d'usage.

Or cette demande d'autorisation est désormais obligatoire pour pouvoir louer plus de 120 jours par an à une clientèle de passage un local meublé à la nuitée, la semaine ou au mois.

Concrètement, cela signifie que les propriétaires qui veulent louer leur résidence secondaire aux touristes de manière répétée doivent :

- acheter un local commercial de même surface ou acheter la commercialité d'un local commercial directement à son propriétaire (voire double dans certaines zones) ;
- puis transformer le bien en habitation.

C'est ce que l'on appelle la "compensation" de la perte de logements.

## La preuve de l'usage d'habitation : c'est à la Ville de l'apporter



Jusqu'à présent, la Ville de Paris considérait que la preuve de l'usage d'habitation d'un local était établie grâce au formulaire H2 rempli par les propriétaires après le 1er janvier 1970 (en l'occurrence, dans cette affaire, en 1978).

Ce document permet en effet de recenser les constructions nouvelles et d'établir leur valeur cadastrale.

La Cour de Cassation a donné tort à la Ville de Paris : selon elle, les formulaires H2 ne constituent pas une preuve suffisante, notamment car ils ne mentionnent pas le loyer.

En clair, si la Ville ne peut pas fournir des documents probants complémentaires, son action sera rejetée.

## Les baux de "moyennes durées" sont définitivement interdits

La durée d'un bail de moyenne durée est généralement comprise de 3 mois à 1 an. Jusqu'alors toléré par les tribunaux, ce type de bail a été condamné par la Cour de Cassation.

La Cour confirme toutefois les exceptions qui permettent d'échapper à un changement d'usage de l'appartement :

- la location étudiante pour une durée d'au moins 9 mois ;
- les locations ne dépassant pas 4 mois/an lorsque le bien constitue la résidence principale du propriétaire ;
- les baux mobilité, d'une durée de 1 à 10 mois.

## Continuer à louer en mode "100% zen", c'est encore possible !



Alors que la position adoptée par la Cour de Cassation peut surprendre certains propriétaires, elle a depuis longtemps été anticipée par Rent You Paris.

Olivier Maréchal conseille :

*En pratique, le mieux est d'opter pour les baux mobilités. Mais comme ils sont très encadrés, les propriétaires doivent respecter l'ensemble de leurs obligations pour ne pas voir leurs contrats frappés de caducité.*

Depuis l'entrée en vigueur des baux mobilités, créés par la loi Elan du 23 novembre 2018, Rent Your Paris constate d'ailleurs une demande croissante d'accompagnement :

- les propriétaires veulent se mettre en conformité avec la loi et palier à l'arrêt de la location saisonnière ;
- les locataires sont rassurés par les contrats répondant à leurs attentes en terme de durée, loyer, conditions....

Une sage précaution, surtout avec les tendances qui se dessinent pour demain.

Olivier précise :

*Depuis le 1er janvier 2020, les plateformes numériques de location ont l'obligation de communiquer la liste détaillée des locations réalisées. Il est donc préférable d'éviter de jouer avec le feu... Il y a fort à parier que les contrôles s'intensifient dans le futur. Mais pas de panique : nous maîtrisons les outils pour les aider à se remettre sur le droit chemin et ne plus risquer d'être en litige avec l'administration.*

## Rent your Paris : l'agence à taille humaine qui s'engage aux côtés des propriétaires



Depuis plus de 10 ans, les artisans immobiliers "nouvelle génération" de Rent Your Paris réalisent tous types de location (courte, moyenne, longue durée) avec une philosophie : toujours conseiller les propriétaires dans leur propre intérêt.

Cela fait donc plusieurs années que l'agence développe le bail mobilité notamment grâce à son étroite collaboration avec le marché "corporate". Rent Your Paris dispose en effet d'un réseau d'entreprises (Dior, ING, Hermès, Orange...) qui sont en recherche

constante d'appartements meublés pour leurs salariés en mobilité. Elle utilise aussi les outils digitaux pour asseoir son expertise et rester proactive.

Son équipe d'une dizaine de collaborateurs travaille ainsi collectivement pour proposer une offre complète et généraliste, de la gestion locative à la vente. Elle est relayée par un réseau de partenaires, experts de leur domaine, avec lesquels la collaboration est fluide, sereine et pérenne.



Des solutions sur mesure, adaptées à tous les besoins, peuvent ainsi être mises en place.

Voici notamment quelques services-clés plébiscités par les locataires et apportant une réelle valeur ajoutée aux appartements des propriétaires :

- **Assistance** : elle est disponible 24h/24 et 7j7 ;
- **Ménage** : il est réalisé par des femmes de ménage qui font partie de l'équipe Rent your Paris (pas de sous-traitance afin de garantir une qualité irréprochable et la fiabilité des intervenantes) ;
- **Décoration** : elle est effectuée par des designers et des décorateurs qui créent de beaux espaces à vivre, fonctionnels et agréables.
- **Chasse d'appartement** : une équipe de fins limiers, tous expérimentés, réalisent une étude personnalisée, visitent chaque appartement et proposent une sélection pertinente de biens à découvrir.
- **Photos et inventaires** : visuels réalisés par des photographes professionnels qui prennent des clichés réalistes pour éviter les visites inutiles. Les photos sont également utilisées comme supports aux inventaires pour plus de fluidité.
- **Intervention technique et maintenance** : Rent your Paris gère la petite maintenance, l'entretien courant, et gère les problèmes en cas de sinistre/urgence.
- **Aménagement** : De la rénovation jusqu'au home staging, l'agence propose des solutions adaptées à chaque bien, projet et budget. Elle peut aussi superviser l'intégralité des missions.

## A propos d'Olivier Maréchal et Alexandre Fitoussi, les co-fondateurs



Olivier Maréchal

Olivier Maréchal, 40 ans, évolue dans l'immobilier depuis la fin de ses études en école de commerce.

Durant 10 ans, il a travaillé dans différentes branches avec son père dans la promotion immobilière. En parallèle, il a ouvert une résidence de tourisme et d'affaires de 75 appartements meublés à Rambouillet... une belle aventure qui a aussi été le préambule à la création de Rent Your Paris.

Depuis une vingtaine d'années, Olivier est ami avec Alexandre Fitoussi, 39 ans, avec qui il a déjà partagé plusieurs expériences professionnelles dans le domaine du conseil. Issu d'une école d'ingénieur, Alexandre a en effet réalisé une grande partie de sa carrière de le Conseil et l'Audit de grands groupes.

L'idée de Rent Your Paris est née d'un constat : les propriétaires d'appartement en location sont souvent déçus lorsqu'ils récupèrent leur bien avec le passage de différents locataires. Ils sont ainsi à la recherche d'une personne de confiance pouvant gérer tous les aspects de la location allant de l'accueil du locataire jusqu'à la remise en état.

Olivier et Alexandre se sont donc naturellement associés pour apporter aux propriétaires d'appartement une solution pour la location et la gestion de leurs biens. Ils ont créé Rent Your Paris en 2011.

Avec, comme moteur, une culture de l'amélioration continue, tant auprès de leurs clients que de leurs équipes : Rent Your Paris veut que ses équipes soient heureuses de rejoindre leur poste tous les matins.

Aujourd'hui, l'agence ambitionne de continuer à se développer et maintenir la croissance continue qu'elle connaît depuis près de 10 ans.

## **Pour en savoir plus**

Site web : <https://www.rentyourparis.com/>

Instagram : <https://www.instagram.com/rentyourparis/>

Facebook : <https://www.facebook.com/rentyourparis>

LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/rent-your-paris/>

## **Contact Presse**

Olivier MARECHAL

E-mail : [olivier.marechal@rentyourparis.com](mailto:olivier.marechal@rentyourparis.com)

Tel : 06 85 62 53 23