

PROPRIETAIRES MEUBLES ... AVEZ-VOUS PENSE A LA DECLARATIONS EN MAIRIE ?

Pour toutes questions :

ROCHE & Cie
40, Rue du Président Herriot
69 001 LYON

☎ : +33 4 78 27 43 06

@ : braultmuriel@cabinet-
roche.com

Après la publication du décret du 28 avril 2017, dit «*décret Airbnb*» les villes de plus de 200.000 habitants ainsi que celles de la petite couronne parisienne, soit 134 communes, ont la possibilité d'obliger les propriétaires de meublés à se déclarer au préalable en mairie.

Cette déclaration permet notamment de s'assurer que ceux qui louent leur résidence principale ne dépassent pas un maximum de 120 jours par an mais également de vérifier le respect des règles fiscales.

Quelles villes sont concernées ?

Bordeaux, Paris, Nice et Strasbourg ont d'ores et déjà annoncé vouloir mettre en application cette disposition. D'autres villes comme Toulouse, Marseille ou Lyon sont encore au stade de la réflexion.



Que doit-on déclarer ?

En pratique, la déclaration effectuée au moyen d'un télé-service indique :

- L'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique du déclarant ;
- L'adresse du local meublé, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement.
- Son statut de résidence principale ou non ;
- Le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

Quelles sont les sanctions en cas de non déclaration ?

Toute personne qui enfreint les présentes dispositions s'expose à une amende de 25 000 euros et à un retour à usage d'habitation des locaux transformés sans autorisation, dans un délai fixé.

Passé ce délai, une astreinte pourra être prononcée à l'encontre du bailleur d'un montant maximum de 1.000 euros par jour de retard et par mètre carré jusqu'à l'entière régularisation.

En l'absence de régularisation, l'administration peut faire procéder à l'expulsion des occupants aux frais du contrevenant.

L'AVANTAGE DU TESTAMENT INTERNATIONAL ?

Depuis le **17 août 2015**, date d'entrée en vigueur du Règlement Européen 650/2012 sur les successions, la loi applicable en France par défaut à une succession présentant un lien d'extranéité est celle de l'Etat dans lequel le défunt avait sa résidence habituelle au moment du décès, ou à titre exceptionnel, la loi de l'Etat avec lequel le défunt présentait des liens manifestement plus étroits.

La question de la loi applicable est importante dans un contexte franco-américain. Les deux systèmes de transmission s'opposent : d'un côté, le système de la **common law** – un système de transmission indirect faisant appel aux tribunaux et privilégiant la liberté testamentaire, et de l'autre, le système de **droit français** – le conjoint et les héritiers appréhendent directement l'actif de la succession et l'actif de certains héritiers est protégé.

Il est possible de neutraliser la loi successorale applicable et de soumettre sa succession future à la loi de l'Etat de sa nationalité au jour de son choix ou au jour du décès. Ce choix permet de mieux maîtriser, anticiper et planifier sa succession. Il doit être fait de manière expresse sous la forme d'une disposition pour cause de mort, d'un testament ou d'un pacte successoral.

En dehors des frontières de l'Europe, il est nécessaire de s'assurer que la forme du choix exprimé soit reconnue. Ainsi, certains Etats des Etats Unis, ne reconnaissent pas la forme des testaments olographes étrangers, même valides d'après leurs lieux d'exécution. Un testament local peut alors être la solution pour la transmission des biens locaux. Néanmoins, le problème de la coordination des différentes dispositions testamentaires se pose.

Afin d'éviter la multiplication des testaments, une solution peut naturellement se trouver dans la rédaction d'un testament international issu de la Convention de Washington du 26 octobre 1973. Son but est de simplifier les successions testamentaires dans un contexte transnational.

Le testament international répond à des conditions de forme strictes : il doit notamment être fait par écrit (à la main ou dactylographié) dans une langue quelconque, signé par le testateur en présence de deux témoins et une personne habilitée à instrumenter à cet effet. Une attestation établissant le respect des obligations prescrites par la Convention de Washington doit être jointe au testament.

Ce testament a l'avantage d'être valable quant à la forme à la fois en France et dans un large nombre d'Etat américains comme la Californie ou la Floride.

Il est malgré tout nécessaire de recourir à un travail commun de juristes de droit locaux afin de s'assurer de la pleine application des dispositions.

