

**N° 2200930**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**ASSOCIATION UNION DES LOUEURS DE  
MEUBLE DE TOURISME DU PAYS BASQUE et  
autres**

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme Valérie Quemener  
M. François de Saint-Exupéry de Castillon  
Mme Valérie Réaut  
Juges des référés

---

Les juges des référés,  
statuant dans les conditions prévues  
au dernier alinéa de l'article L. 511-2  
du code de justice administrative,

Ordonnance du 3 juin 2022

---

54-035-02

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 3 mai 2022, l'association Union des loueurs de meublé de tourisme du Pays-Basque (ULMT 64), la société civile immobilière Belharra, la société par actions simplifiée Aingeruak, l'entreprise individuelle à responsabilité limitée Luc Ricour Dumas, la société à responsabilité limitée Gure Loria, la société à responsabilité limitée Immo Family, la société à responsabilité limitée Panolizo et la société à responsabilité limitée Domaine de Bassilour, représentées par Me Steinberg, demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pays Basque du 5 mars 2022, en tant qu'elle approuve le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées et déterminant les compensations en application des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

2°) de mettre à la charge de la communauté d'agglomération Pays Basque une somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administratifs.

Elles soutiennent que :

En ce qui concerne la recevabilité :

- le référé est l'accessoire d'une requête en annulation ;
- elles ont un intérêt à agir contre cette réglementation dès lors que leur activité est liée à la location de courte durée et que la réglementation va rendre plus difficile la location de leurs biens ;

En ce qui concerne la condition d'urgence :

- cette réglementation constitue une restriction pour leur activité économique ;
- s'agissant des sociétés Belharra, Immo Family, Panolizo et Gure Loria, sans cette activité, elles ne parviendraient pas à faire face à leurs charges ;
- s'agissant de la société Aingeruak, en tant que société de conciergerie, cette réglementation va perdre des clients, ce qui va mettre en péril la poursuite de son activité ;
- s'agissant de l'entreprise Luc Ricour Dumas, beaucoup de ses clients vont retirer leur bien du marché, si bien que cela aura des conséquences sur son chiffre d'affaires ;
- s'agissant de la société Domaine de Bassilour, cette réglementation va avoir pour conséquence une perte de son chiffre d'affaires ;
- la réglementation porte atteinte de façon suffisamment grave et immédiate aux intérêts défendus par l'association ULM 64 dès lors qu'elle a pour objet de défendre et promouvoir l'activité de location touristique ;
- l'attente de la décision au fond causera des dommages économiques irréremédiables ;

En ce qui concerne le doute sérieux quant à la légalité :

- la délibération a été adoptée en méconnaissance des dispositions de l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales dès lors que les élus n'ont pas disposé en temps utile d'informations claires, complètes et non erronées concernant le projet de règlement soumis à leur approbation ;
- le mécanisme de compensation institué méconnaît le droit de l'Union européenne et ne respecte pas les conditions instituées notamment dans la décision du 22 septembre 2020, Cali Apartments SCI, C-724-18 de la Cour de justice de l'Union Européenne ;
- le mécanisme de compensation institué, alors qu'il porte atteinte au droit de propriété des loueurs, n'est pas justifié dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de locations meublées touristiques dans la région et qu'il n'y a pas de données sur une potentielle pénurie de logements d'habitation ;
- ce mécanisme n'est pas en adéquation avec l'objectif poursuivi par le règlement dès lors que les biens ne seront pas nécessairement reversés sur le marché de la location de longue durée ;
- des mesures moins restrictives au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre auraient pu être prises, notamment la proportion de logement sociaux imposée par la loi n'est pas respectée dans certaines communes concernées ;
- les critères d'octroi de l'autorisation présentent un caractère disproportionné compte tenu qu'ils sont trop restrictifs au regard du droit de propriété ; l'exigence d'avoir un local de compensation au sein de la même commune est trop restrictive ; il sera en pratique difficile de transformer des locaux commerciaux en locaux d'habitation, par manque de locaux mais aussi en raison des règles d'urbanisme applicables dans les différentes communes ; la réglementation est silencieuse sur l'éventualité de compenser par voie de titres de commercialité ;
- la mesure institue une discrimination entre loueurs, d'une part en réservant aux personnes physiques le bénéfice d'autorisation de changement d'usage pour des locations de

forme mixte et en prévoyant à leur bénéfice le régime dérogatoire applicable aux résidences principales ; d'autre part, en ne procédant à aucune distinction selon la localisation du bien ;

- la décision méconnaît les dispositions de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, le motif dérogatoire inscrit dans ces dispositions n'apparaissant pas dans la décision ;
- la décision litigieuse porte atteinte au principe de sécurité juridique, un délai de trois mois laissé pour permettre aux acteurs de s'y préparer n'étant pas suffisant.

Par un mémoire en défense, enregistré le 29 mai 2022, la communauté d'agglomération Pays Basque, représentée par Me Gauci, conclut au rejet de la requête et demande au tribunal de mettre à la charge solidaire des requérants une somme de 4 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

En ce qui concerne la recevabilité de la requête :

- les requérants ne peuvent asseoir leur intérêt pour agir dans leur qualité de contribuable local ;
- leur intérêt pour agir en tant que bailleurs pour de courtes durées n'est pas contesté ;

En ce qui concerne la condition d'urgence :

- les requérants ne démontrent pas la gravité et l'immédiateté des atteintes à leur situation ;
  - en ce qui concerne la société Belharra, il lui sera possible de louer son bien en bail de droit commun pour la suite pour en percevoir des revenus ;
  - en ce qui concerne la société Aingeruak, rien ne permet d'établir que l'activité de conciergerie sera mise en péril dès lors que les prestations proposées peuvent l'être pour d'autres activités ;
  - en ce qui concerne la société Ricour Dumas, son champ géographique d'intervention ne se limite pas à ces vingt-quatre communes et la mise en péril de son activité ainsi que son immédiateté ne sont pas justifiées ;
  - en ce qui concerne les sociétés Gure Loria et Panolizo, leur activité leur permet également de procéder à de la location de droit commun ; la typologie des biens détenus n'est pas précisée ;
  - en ce qui concerne la société Immo Family, son activité lui permet également de procéder à de la location de droit commun ou de la location mixte ;
  - en ce qui concerne la société Domaine de Bassilour, elle ne précise ni la typologie des biens détenus ni ses charges ; elle n'est pas déficitaire, si bien que ses intérêts ne sont pas atteints de façon grave et immédiate ;
  - en ce qui concerne l'association requérante, elle a été créée pour les besoins du contentieux, postérieurement à l'approbation du règlement ;
  - l'intervention de la communauté d'agglomération est nécessaire et poursuit une finalité d'intérêt général ;
  - les contrats de location temporaires signés par les personnes morales avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement pourront être honorés pour la saison estivale 2022 ;
  - les intérêts généraux de lutte contre la pénurie de logements et contre la spéculation immobilière l'emportent sur les situations individuelles ;

En ce qui concerne le doute sérieux quant à la légalité :

- les élus ont été convoqués sept jours francs avant la séance ; la convocation était accompagnée d'un ordre du jour ainsi que d'un rapport comprenant toutes les informations utiles aux conseillers afin qu'ils délibèrent en connaissance de cause ;

- la mesure adoptée est proportionnée :

- les vingt-quatre communes concernées sont dans des zones tendues et la situation de pénurie de logements est établie et due à l'augmentation des locations de courtes durées ;
- les prix de vente de l'immobilier sont également en hausse ;
- la diminution récente du nombre de locations de courtes durées est due à la crise sanitaire ;
- la mesure aura pour conséquence de lutter contre la pénurie de logements et de maintenir un marché immobilier équilibré ;

- les critères de la réglementation ne sont pas disproportionnés :

- l'agglomération était contrainte de prévoir une compensation au sein de la même commune en ce que les dispositions de l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitat ne permettent pas d'admettre un logement de compensation sur le territoire d'une autre commune ;
- le dispositif vise à lutter contre la pénurie de logements uniquement dans ces communes ;
- la mesure permet de préserver les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée ;
- le règlement ne prohibe pas la pratique de l'acquisition de titres de commercialité ;

- le principe d'interdiction des discriminations n'est pas méconnu :

- la réglementation ne fait qu'appliquer la loi, elle n'a pas créé des règles différentes de sa propre initiative ;
- le régime d'autorisation de changement d'usage temporaire est ouvert par la loi uniquement aux personnes physiques ;
- les personnes morales ne peuvent bénéficier de la dérogation concernant la résidence principale dès lors qu'elles n'en disposent pas ;
- les vingt-quatre communes sont traitées de manière identique ;

- les dispositions de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme ne sont pas méconnues dès lors que l'exception prévue par ces dispositions est bien prise en compte par la réglementation ;

- le principe de sécurité juridique n'est pas méconnu ; des dispositions transitoires sont prévues par le règlement et une durée raisonnable est laissée aux personnes pour présenter une demande d'autorisation.

Vu :

- la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

- l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne dans les affaires jointes C-724/18 et C- 727/18 ;

- la requête enregistrée le 3 mai 2022 sous le numéro 2200957 par laquelle les requérants ont demandé l'annulation de la décision attaquée ;

- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code du tourisme ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a décidé que la nature de l'affaire justifiait qu'elle soit jugée, en application du dernier alinéa de l'article L. 511-2 du code de justice administrative, par une formation composée de trois juges des référés et a siégé accompagné de M. de Saint-Exupéry de Castillon, vice-président, et de Mme Réaut, première conseillère, pour statuer sur cette demande de référé.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique tenue le 30 mai 2022 à 14 heures, en présence de Mme Caloone, greffière d'audience :

- le rapport de Mme Quéméner ;
- les observations de Me Steinberg, représentant les requérants, qui maintiennent les termes de leur requête, en faisant valoir, s'agissant de l'urgence, que les sociétés requérantes relèvent de deux profils, d'une part des sociétés propriétaires des biens mis en location et qui en assurent la gestion et n'ont pas d'autres activités, d'autre part les conciergeries qui vivent de façon quasi-exclusive de la location meublée touristique, pour des biens confiés par les propriétaires, de sorte que, comme il en a été justifié, la réglementation en litige qui leur impose désormais d'obtenir une autorisation pour exercer leur activité va les mettre en péril ; et s'agissant du doute sérieux, que la mesure en litige n'est pas une réponse à la pénurie de logements destinés à la location de longue durée, laquelle n'est au demeurant pas établie par les études produites qui ne sont pas probantes ; que les chiffres sur les annonces de mises en location sont inopérants ; qu'il n'y a pas eu d'étude d'impact sur l'application du règlement de 2019 ; qu'il convient de signaler que trois communes ne respectent pas leurs obligations en matière de logements sociaux ; qu'il faut vérifier, en application de la jurisprudence de la Cour qu'il est possible de compenser, et enfin, que l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation n'impose pas la localisation ; que la discrimination est injustifiée entre les loueurs, selon qu'ils soient personnes physiques ou morales ; et enfin que le délai de 12 semaines pour remplir les conditions fixées par le nouveau règlement est impossible à tenir, de sorte qu'il fallait prévoir une période transitoire ;

- et les observations de Me Gauci, représentant la communauté d'agglomération Pays Basque, qui maintient ses écritures en défense, en faisant valoir, s'agissant de l'urgence qu'il convient de se reporter au point 92 de l'arrêt de la Cour, que la location demeure possible jusqu'à la fin de l'été et qu'il est possible de louer autrement qu'en location saisonnière de courte durée, que les autorisations délivrées aux personnes privées demeurent valables pendant trois ans, de sorte qu'il n'y pas d'urgence pour les conciergeries ; que les sociétés de loueurs de meublés professionnels peuvent faire de la location de longue durée ; que la société Bassilour n'est pas concernée compte tenu de la nature hôtelière de son activité ; que s'agissant du doute sérieux, le règlement poursuit le respect du droit fondamental au logement de valeur constitutionnelle ; qu'il convient de rappeler les paragraphes 75 et 79 de l'arrêt de la Cour ; qu'il existe bien un faisceau d'indices sur la pénurie de logements ; que c'est l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit la compensation par quartier ou par arrondissement et que cela a été jugé conventionnel ; que la cession de droits de commercialité est possible puisqu'elle n'est pas interdite par le règlement et que cette possibilité figure d'ailleurs dans liste des pièces à fournir annexée au règlement approuvé dont elle fait partie ; qu'enfin, s'agissant de l'atteinte

au principe de sécurité juridique, des mesures transitoires sont prévues à l'article 6 du règlement critiqué.

La clôture de l'instruction a été prononcée à 16 h15 à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 5 mars 2022, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pays Basque a, sur le fondement des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, approuvé le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation situés sur le territoire de vingt-quatre communes de cet établissement public de coopération intercommunale, avec soumission à un principe de compensation par transformation en habitations de locaux ayant un autre usage. Par la présente requête, l'association Union des loueurs de meublés de tourisme du Pays Basque (ULMT 64) et autres demandent la suspension de l'exécution de cette délibération.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

2. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision. (...)* ». Aux termes de l'article L. 522-1 du même code : « *Le juge des référés statue au terme d'une procédure contradictoire écrite ou orale. Lorsqu'il lui est demandé de prononcer les mesures visées aux articles L. 521-1 et L. 521-2, de les modifier ou d'y mettre fin, il informe sans délai les parties de la date et de l'heure de l'audience publique. (...)* ». Aux termes du premier alinéa de l'article R. 522-1 du même code : « *La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (...) justifier de l'urgence de l'affaire.* ».

En ce qui concerne le cadre juridique du litige :

3. D'une part, aux termes de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation : « *Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable. (...) Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article.* ». Aux termes de l'article L. 631-7-1 du même code : « *L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble (...). Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. / (...) Pour l'application de l'article L. 631-7, une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.* ». Enfin,

aux termes de l'article L. 631-9 du même code : « *Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal (...)* ».

4. Aux termes de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme : « (...) II.- *Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. / III.- Par dérogation au II, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme. La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée. Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration. Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement. (...) IV.- Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. (...)* ».

5. D'autre part, ainsi que l'a jugé la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 22 septembre 2020, *Cali Apartments SCI et HX* (affaires C-724/18 et C- 727/18), les autorités nationales peuvent adopter des réglementations imposant une autorisation préalable pour l'exercice d'activités de location de locaux meublés pour de courtes durées, dès lors qu'elles sont conformes aux exigences figurant aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur. Il s'ensuit qu'il revient au juge administratif de contrôler si cette réglementation est d'une part, justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et, d'autre part, proportionnée à l'objectif poursuivi, en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle. Par ailleurs, si la réglementation instaure une obligation de compensation, sous la forme d'une transformation accessoire et concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage, celle-ci devra être justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général, proportionnelle à cet objectif, non discriminatoire, instituée dans des termes clairs, non ambigus et rendus publics à l'avance, et cette obligation devra pouvoir être satisfaite dans des conditions transparentes et accessibles.

En ce qui concerne la demande en référé :

S'agissant de la recevabilité :

6. Si la communauté d'agglomération Pays Basque soutient que les requérantes ne peuvent se prévaloir de leur qualité de contribuables locales, il ne ressort pas des écritures qu'elles auraient entendu l'invoquer. En tout état de cause, et ainsi que l'admet d'ailleurs en défense la communauté d'agglomération Pays Basque, les sociétés requérantes justifient en leur qualité de loueurs de meublés de tourisme d'un intérêt suffisant à agir à l'encontre de la délibération en litige, de même que l'association ULMT 64 au regard de son objet social.

S'agissant du doute sérieux quant à la légalité de la délibération contestée :

7. Il est constant que les vingt-quatre communes de la communauté d'agglomération Pays Basque, concernées par la réglementation litigieuse, sont situées dans une zone tendue, où l'offre de logements pour des personnes souhaitant s'installer à l'année dans ces communes est inférieure à la demande.

8. En premier lieu, en vertu des dispositions de l'article 3 du règlement approuvé par la délibération contestée, la délivrance de l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de tourisme est soumise au principe de compensation, consistant en l'espèce, en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage depuis au moins cinq ans, situés dans le quartier ou la commune concernée, proposant une surface de plancher au moins équivalente, à l'exclusion des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée. A ce titre la communauté d'agglomération Pays Basque ne saurait utilement faire valoir que la compensation pourra également se réaliser par des cessions de commercialité, dès lors que cette modalité ne figure pas en tant que telle dans le règlement approuvé au nombre des conditions définies en son article 3.2. Or il résulte de l'instruction qu'en raison des caractéristiques locales, tenant à la rareté, voire à l'inexistence des locaux éligibles à la compensation dans certaines communes, l'obligation ainsi posée, qui ne peut être remplie qu'au moyen de ce seul mécanisme, ne sera pas susceptible d'être satisfaite. Il s'ensuit qu'à supposer même que, comme le soutient en défense la communauté d'agglomération Pays Basque, la modalité de compensation ainsi mise en place réponde effectivement à la pénurie constatée dans certaines communes, de logements destinés à la location de longue durée, le moyen tiré de ce que la réglementation en litige, si elle instaure une obligation de compensation jugée en elle-même conventionnelle, méconnaît le principe de principe de proportionnalité tel qu'interprété par la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 22 septembre 2020, est en l'état de l'instruction, de nature à créer un doute sérieux quant à sa légalité.

9. En deuxième lieu, le principe de sécurité juridique implique que l'administration se trouve dans l'obligation d'édicter des mesures transitoires lorsque l'application immédiate des règles nouvelles, de fond ou de procédure, entraînerait, au regard de leur objet et de leurs effets, une atteinte excessive aux intérêts publics ou privés en cause. Ainsi qu'il a été exposé au point 8, le règlement approuvé par la délibération en litige du 5 mars 2022 subordonne, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2022, la délivrance des autorisations de changement d'usage à la transformation concomitante d'un logement à usage autre qu'habitation répondant à des critères restrictifs. En l'état de l'instruction, le moyen tiré de ce que, compte tenu de la brièveté du délai ainsi laissé aux personnes morales, qui n'étaient pas soumises jusqu'à cette date à un quelconque régime d'autorisation, pour remplir de telles conditions sans prévoir de



dispositions transitoires les concernant, alors que l'urgence à mettre immédiatement en place une telle réglementation n'est pas démontrée, le règlement approuvé le 5 mars 2022 porte atteinte au principe de sécurité juridique est également de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de la délibération attaquée.

10. En dernier lieu, il ne résulte pas de la rédaction de l'article 5 du règlement, approuvé par la délibération litigieuse, que les dérogations posées par les dispositions, citées au point 4, du IV de l'article L.324-1 du code de tourisme, permettant aux personnes détenant une résidence principale de louer leur bien sur une durée cumulée supérieure à cent-vingt jours seraient reprises comme les exonérant de l'obligation de devoir solliciter une autorisation de changement d'usage de leur bien, dès lors que la durée de location cumulée excèderait cette durée. Il s'ensuit que le moyen tiré de ce que l'article 5 méconnaît les dispositions précitées du IV de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme est en l'état de l'instruction de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de la délibération attaquée.

S'agissant de la condition d'urgence :

11. Il résulte des dispositions citées au point 2 que la condition d'urgence à laquelle est subordonné le prononcé d'une mesure de suspension doit être regardée comme remplie lorsque la décision contestée préjudicie de manière suffisamment grave et immédiate à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. Il appartient au juge des référés, saisi d'une demande tendant à la suspension d'une telle décision, d'apprécier concrètement, compte-tenu des justifications fournies par le requérant, si les effets de celle-ci sur la situation de ce dernier ou le cas échéant, des personnes concernées, sont de nature à caractériser une urgence justifiant que, sans attendre le jugement de la requête au fond, l'exécution de la décision soit suspendue.

12. Pour justifier de l'urgence à prononcer la suspension demandée, l'association union des loueurs de meublé de tourisme du Pays Basque (ULMT 64), dont l'objet social est notamment de défendre et de promouvoir l'activité touristique pour le compte de ses adhérents, et les sociétés requérantes soutiennent que la délibération en litige est de nature à porter directement atteinte à leur activité dès lors qu'elle aura des conséquences importantes sur leur chiffre d'affaires et leur capacité à faire face à leurs charges, et que l'intervention tardive du jugement au fond aurait des conséquences économiques irréremédiables.

13. Il résulte de l'instruction, ainsi qu'il a été exposé aux points 7 et 8, que la réglementation en litige, qui soumet désormais les personnes morales qui exercent leur activité dans le secteur de la location de courtes durées de meublés de tourisme à un régime d'autorisation, selon des modalités particulièrement restrictives et ce, dans un délai bref, est de nature à porter une atteinte immédiate à la poursuite de cette activité, alors qu'il résulte des attestations comptables qui ont été produites que ces sociétés seront rapidement confrontées à de sérieuses difficultés pour assurer le remboursement des emprunts qu'elles ont contractés en vue d'acquiescer les biens concernés par la réglementation en litige. Si celle-ci ne fait pas obstacle, il est vrai, à l'exercice d'une activité de location de longue durée, il n'est toutefois pas contesté en défense que les conditions d'une telle activité se sont pas de nature à leur procurer des revenus équivalents. Dans ces conditions, tant l'association ULMT 64, au regard de son objet social et sans qu'y fasse obstacle la circonstance qu'elle a été constituée postérieurement à la délibération en litige, que les sociétés requérantes démontrent l'atteinte grave et immédiate que la délibération en litige porte à leurs intérêts.

14. Si la communauté d'agglomération Pays Basque soutient en défense que l'intérêt général s'oppose à la suspension, compte tenu de la pénurie de logements destinés à la location de longue durée, les éléments produits aux débats, alors qu'il n'est en outre pas contesté que certaines des communes concernées ne remplissent pas leurs obligations légales en matière de création de logement social, ne permettent pas d'établir que la pénurie alléguée serait d'une telle ampleur qu'elle ferait obstacle à ce que de nombreuses personnes puissent se loger de sorte qu'il y aurait une urgence particulière à exécuter la réglementation litigieuse pour y remédier.

15. Il résulte de tout ce qui précède, que quand bien même certaines des sociétés requérantes ne justifierait pas suffisamment de l'immédiateté des conséquences financières de la réglementation en litige sur leur activité, la condition d'urgence au sens et pour l'application des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative doit être regardée comme remplie.

16. Il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, les conditions requises par les dispositions de l'article L.521-1 du code de justice administrative, sont réunies. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de suspendre l'exécution de la délibération de la communauté d'agglomération Pays Basque du 5 mars 2022, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur sa légalité.

Sur les frais liés au litige :

17. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent et le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* ».

18. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérantes, qui ne sont pas la partie perdante dans la présente instance, la somme demandée par la communauté d'agglomération Pays Basque, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de cette dernière une somme globale de 1 200 euros à verser aux requérantes sur le fondement de ces mêmes dispositions.

**ORDONNE :**

Article 1<sup>er</sup>: L'exécution de la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pays Basque du 5 mars 2022 est suspendue jusqu'à ce qu'il soit statué au fond.

Article 2 : La communauté d'agglomération Pays Basque versera aux requérants la somme globale de 1 200 euros (mille deux cents euros) sur le fondement des dispositions de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la communauté d'agglomération Pays Basque sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à l'association Union des loueurs de meublé de tourisme du Pays-Basque et à la communauté d'agglomération Pays Basque.

Fait à Pau, le 3 juin 2022

Les juges des référés,

F. DE SAINT-EXUPERY  
DE CASTILLON

Signé

V. QUEMENER

Signé

V. REAUT

Signé

La greffière

Signé

M. CALOONE

La République mande et ordonne au préfet des Pyrénées-Atlantiques, chacun en ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées de pourvoir à l'exécution de la présente ordonnance.

Pour expédition,  
La greffière,

M. CALOONE