

L O I

du ...

relative à la location de courte durée^{1), 2)}

Article premier La loi définit les règles régissant la location de courte durée.

Article 2. La location de courte durée est une prestation, à titre onéreux, consistant en la location d'une maison individuelle, d'un appartement ou d'une partie d'un appartement meublés, ci-après les «locaux», dans le cadre d'un contrat unique d'une durée maximale de 30 jours, effectuée à titre permanent ou temporaire, par l'intermédiaire d'une plateforme de commerce en ligne au sens de l'article 2, paragraphe 8, de la loi du 30 mai 2014 relative aux droits des consommateurs (Journal officiel de 2024, point 1796; et de 2025, point 1172) ou de toute autre manière. La location peut également inclure d'autres services, tels que le nettoyage ou la fourniture de linge de lit.

Article 3. Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux établissements qui fournissent des services hôteliers en vertu de la loi du 29 août 1997 sur les services hôteliers et les services des organisateurs de voyage et des guides touristiques (Journal officiel de 2023, point 1944).

Article 4. 1. L'exploitant d'une location de courte durée peut être une personne physique, une personne morale ou une entité sans personnalité juridique, quel que soit le fondement juridique de son utilisation du bien immobilier.

2. Les locaux qui constituent la résidence permanente du bailleur au sens de l'article 25, paragraphe 1, de la loi du 24 septembre 2010 sur l'enregistrement de la population (Journal

¹) Le présent règlement a été notifié à la Commission européenne le [...] sous le numéro [...], conformément à l'article 4 du règlement du 23 décembre 2002 du Conseil des ministres concernant le fonctionnement du système national de notification des normes et actes juridiques (Journal officiel, point 2039, et Journal officiel de 2004, point 597), qui met en œuvre les dispositions de la directive (UE) 2015/1535 du Parlement européen et du Conseil du 9 septembre 2015 établissant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques et des règles relatives aux services de la société de l'information (texte codifié) (JO L 241 du 17.9.2015, p. 1).

²) La présente loi modifie les lois suivantes: la loi du 24 juin 1994 sur la propriété des locaux et la loi du 15 décembre 2000 sur la coopérative du logement.

officiel de 2025, points 274, 1006, 1176, 1191, 1216 et 1301) peuvent être loués pour une courte durée, à condition que la durée totale de la location de courte durée ne dépasse pas trois mois par année civile.

Article 5. 1. L'exploitation d'une entreprise impliquant la location de courte durée de locaux, à l'exception de la location de courte durée visée à l'article 4, paragraphe 2:

- 1) lorsqu'elle concerne une partie d'un immeuble pour lequel une association de copropriété a été constituée nécessite le consentement de cette association;
- 2) lorsqu'elle est gérée par une coopérative d'habitation, requiert l'approbation du conseil d'administration de cette coopérative.

2. Une association de copropriété ou le conseil d'administration d'une coopérative d'habitation peut refuser le consentement si la location de courte durée serait contraire à la réglementation en matière de santé, de sécurité incendie et à d'autres exigences énoncées dans des règlements distincts ou dans la résolution visée à l'article 7, paragraphe 2, ou si la location de courte durée des locaux à ce jour a perturbé l'ordre public ou compromis la sécurité. Tout refus d'accorder le consentement doit être motivé.

3. L'autorisation ou le refus doit être notifié au demandeur par voie de décision dans un délai maximal de six mois à compter de la date de dépôt de la demande. Le non-respect du délai indiqué dans la première phrase vaut autorisation tacite. Lorsqu'il n'est pas possible de signifier une résolution au demandeur selon les modalités adoptées par la coopérative du logement ou l'association de copropriété pour la signification ou la notification des actes, l'article 44 de la loi du 14 juin 1960 portant code de procédure administrative (Journal officiel de 2024, point 572; et de 2025, point 769) s'applique mutatis mutandis.

4. Un demandeur peut contester une décision de l'association de copropriété ou du conseil d'administration d'une coopérative d'habitation devant le tribunal d'instance dans un délai de six semaines à compter de la réception de cette décision, au motif qu'elle est contraire à la loi.

5. Avant de mettre un logement en location de courte durée, le bailleur est tenu de communiquer à l'association de copropriété ou à la coopérative d'habitation un numéro de téléphone permettant de joindre la personne chargée de la gestion de cette location.

Article 6. À l'entrée des locaux loués de courte durée, le bailleur doit apposer une affiche indiquant que les locaux sont loués pour une courte durée.

Article 7. 1. Le conseil municipal doit, par voie de délibération, fixer les modalités régissant les locations de courte durée sur le territoire de la commune.

2. Dans la résolution visée au paragraphe 1, le conseil municipal peut notamment introduire:

- 1) l'interdiction de mettre des locaux à disposition pour des locations de courte durée dans certaines parties de la commune;
- 2) la limite du nombre de jours de location de courte durée par an pour les locaux autres que ceux visés à l'article 4, paragraphe 2;
- 3) les exigences minimales relatives à la surface utile des locaux loués en fonction du nombre de personnes auxquelles ils peuvent être loués;
- 4) des conditions supplémentaires en matière de protection contre les incendies, notamment pour l'équipement des locaux d'une installation au gaz ou d'un foyer à bois.

Article 8. 1. L'exploitation d'une entreprise de location de courte durée nécessite l'inscription au registre des locations de courte durée, ci-après dénommé «le registre», tenu par le représentant de l'autorité locale (chef de la commune, maire) de la commune dans laquelle se trouvent les locaux faisant l'objet de la location de courte durée.

2. La décision d'inscription d'un local au registre est délivrée dès réception d'une demande contenant:

- 1) le nom ou la raison sociale du demandeur;
- 2) l'adresse ou le siège social du demandeur;
- 3) les données relatives aux locaux qui seront loués:
 - a) adresse,
 - b) si la location portera sur l'ensemble des locaux ou seulement sur une partie de ceux-ci,
 - c) surface de plancher utile,
 - d) la durée de location dans le cas d'une personne physique, dans les circonstances visées à l'article 4, paragraphe 2;
- 4) le prénom, le nom et le numéro de téléphone auxquels la personne responsable de la gestion de la location de courte durée peut être contactée.

3. Les éléments suivants sont joints à la demande:

- 1) un document prouvant le titre juridique du local;

- 2) une résolution accordant le consentement du conseil d'administration de la coopérative du logement ou de l'association de copropriété, le cas échéant, ou une déclaration selon laquelle la résolution accordant le consentement n'a pas été signifiée dans le délai visé à l'article 5, paragraphe 3, première phrase;
- 3) une déclaration attestant que les lieux constituent la résidence de longue durée du demandeur, au sens de l'article 4, paragraphe 2.

4. Les déclarations visées au paragraphe 3, points 2 et 3, sont passibles d'une responsabilité pénale en cas de fausses déclarations. La personne qui soumet la déclaration inclut la clause suivante: «Je suis conscient(e) de la responsabilité pénale résultant de fausses déclarations.» Cette clause remplace l'avis de l'autorité sur la responsabilité pénale résultant de fausses déclarations.

Article 9. L'inscription au registre est valable pour une durée de dix ans. Une demande de renouvellement de l'inscription doit être présentée par le bailleur conformément à la procédure prévue à l'article 8, au plus tard un mois avant l'expiration de l'inscription au registre. Les inscriptions suivantes sont effectuées conformément aux règles énoncées dans les première et deuxième phrases.

Article 10. Le bailleur est tenu de signaler toute modification des données visées à l'article 8, paragraphe 2, dans un délai de 14 jours à compter de la survenance de ces modifications.

Article 11. Le chef de district ou de commune, ou le maire, refuse l'inscription au registre si la demande d'inscription ne satisfait pas aux conditions prévues à l'article 8 ou si 12 mois ne se sont pas écoulés depuis la radiation du registre pour cause de violation des dispositions de la présente loi ou de la décision visée à l'article 7, paragraphe 1, ou s'il ressort de l'inspection effectuée que l'utilisation des locaux à des fins de location de courte durée ne satisfait pas aux exigences sanitaires, de sécurité incendie ou autres prévues par la loi.

Article 12. 1. Le représentant du district ou de la commune, ou le maire, peut, par décision, radier l'établissement du registre en cas de violations répétées de l'ordre ou de la sécurité survenues à au moins trois reprises, ou en application des dispositions de la résolution visée à l'article 7, paragraphe 1.

2. Une demande justifiée de radiation du registre peut être présentée par l'association de copropriété ou la coopérative d'habitation qui gère le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux utilisés pour la location de courte durée.

Article 13. 1. L'inscription au registre doit comporter les informations visées à l'article 8, paragraphe 2.

2. L'inscription au registre, la radiation du registre et la modification des données du registre à la demande du bailleur sont soumises à une redevance maximale de 100 PLN fixée par résolution du conseil municipal. Les recettes provenant de cette redevance constituent des recettes budgétaires de la commune.

Article 14. 1. Le représentant du district ou de la commune, le maire ou les personnes habilitées par eux, ainsi que les services compétents du Corps national des pompiers, de l'Inspection sanitaire d'État, des autorités chargées du contrôle des constructions et des organismes chargés de l'architecture et de l'urbanisme, sont habilités à vérifier, dans le cadre de leur compétence territoriale, le respect des exigences relatives aux locaux dans lesquels sont pratiquées des locations de courte durée. Si les locaux utilisés pour la location de courte durée ne répondent pas aux exigences, l'autorité chargée du contrôle – à moins qu'il ne s'agisse du représentant du district ou de la commune ou du maire – en informe le représentant du district, le représentant de la commune ou le maire concerné.

2. Les autorités visées au paragraphe 1 peuvent mener les activités de contrôle suivantes:

- 1) inspecter toutes les installations liées à l'utilisation des locaux inspectés;
- 2) demander la production de documents attestant le respect des conditions requises pour l'exploitation d'un logement en location de courte durée.

3. Les inspections sont effectuées d'office ou à la suite d'un signalement émanant des autorités compétentes ou des résidents d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles, ainsi qu'à la demande d'une association de copropriété ou de l'organe directeur d'une coopérative d'habitation qui gère l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux où a lieu la location de courte durée.

4. Le représentant du district ou de la commune, le maire ou les personnes mandatées par eux sont habilités à exercer les fonctions de procureur de la République dans le cadre d'une procédure concernant une infraction relative à l'exploitation de locations de courte durée.

5. Le représentant du district ou de la commune, ou le maire, demande aux pompiers nationaux, à l'Inspection sanitaire de l'État et aux autorités de contrôle ou aux organismes chargés de l'architecture et de la construction de prendre les mesures appropriées dans le cadre de leurs compétences si, à la suite d'une inspection, ces autorités constatent que l'exploitant contrôlé a enfreint les dispositions de la loi ou s'il existe des motifs raisonnables de soupçonner qu'une telle infraction ait pu être commise, et transmet le dossier.

6. Le représentant du district ou de la commune, ou le maire, peut demander l'aide du commandant de police compétent au niveau local si cela s'avère nécessaire pour effectuer des inspections dans les locaux où se déroulent les locations de courte durée.

7. À la demande du représentant du district, du maire ou du responsable municipal, le commandant de la police locale est tenu de fournir une assistance policière aux inspecteurs lors de leurs contrôles dans les locaux où sont pratiqués des locations de courte durée.

8. À la demande du représentant du district, de la commune ou du maire, le commandant de police compétent à l'échelle locale est tenu de fournir des informations concernant l'intervention justifiée d'un ou de plusieurs agents de police au cours d'un incident constituant une infraction pénale, une infraction mineure, une menace ou tout autre fait relevant de l'ordre et de la sécurité publics, afin de déterminer la nature, type et les circonstances de l'incident ou des mesures visant à rétablir l'ordre et la sécurité publics dans un lieu où se déroule une location de courte durée, ainsi que sur la manière dont l'intervention policière ou la procédure pénale a été menée à son terme.

Article 15. 1. Tout opérateur proposant des services de location de courte durée est tenu d'inclure dans ses offres de location des informations concernant le numéro d'immatriculation du logement dans le registre, en précisant l'autorité compétente chargée de la tenue de ce registre, ainsi que des informations sur les taxes locales applicables en fonction de la localisation du logement et sur les règles énoncées dans la résolution visée à l'article 7, paragraphe 1.

2. Les entrepreneurs qui agissent en tant qu'intermédiaires dans la conclusion de contrats de location à durée déterminée par l'intermédiaire d'une plateforme en ligne sont tenus, à la demande du responsable du district, du responsable de la commune ou du maire, de fournir, dans un délai d'un mois, la liste des biens immobiliers figurant dans les offres de

location publiées sur cette plateforme, conformément à la compétence territoriale de cette autorité.

Article 16. 1. Toute personne qui exploite une location de courte durée sans être inscrite au registre, ou pour une période supérieure à trois mois dans le cas visé à l'article 4, paragraphe 2, ou en violation des dispositions de la résolution visée à l'article 7, ou qui ne remplit pas les obligations énoncées à l'article 6, à l'article 10 ou à l'article 15, paragraphe 1, est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 PLN.

2. Les procédures concernant les éléments de fait visés au paragraphe 1 sont menées conformément aux dispositions de la loi du 24 août 2001 — Code de procédure en matière d'infractions (Journal officiel de 2025, points 860 et 1178).

Article 17. L'article 12, paragraphe 3, de la loi du 24 juin 1994 sur la propriété des locaux (Journal officiel de 2021, point 1048, et de 2023, point 1688) est remplacé par le texte suivant:

«3. Une résolution des propriétaires des locaux peut prévoir une augmentation de la taxe due par les propriétaires des locaux commerciaux et des locaux utilisés pour les locations de courte durée en vertu de la loi du [...] sur les locations de courte durée (Journal officiel, point [...]), lorsque cela est justifié par la manière dont ces locaux sont utilisés.»

Article 18. Dans la loi du 15 décembre 2000 relative aux coopératives d'habitation (Journal officiel de 2024, point 558; et de 2025, point 1077), à l'article 4, le paragraphe 4² suivant est inséré après le paragraphe 4¹:

«4². Le montant des redevances visées aux paragraphes 1, 2 et 4 peut être majoré pour tenir compte des coûts plus élevés liés à l'exploitation et à l'entretien des biens immobiliers appartenant à une coopérative ou des parties communes, résultant de la prestation de services de location de courte durée dans ces locaux, conformément à la loi du [...] relative à la location de courte durée (Journal officiel, point [...]).»

Article 19. Les entités qui exerçaient des activités de location de courte durée avant la date d'entrée en vigueur de la loi peuvent continuer à le faire sans être inscrites au registre, conformément aux règles en vigueur, pendant une période de 12 mois à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi.

Article 20. La loi entrera en vigueur six mois après le jour de sa publication.