



Les meublés touristiques et le changement d'affectation d'un lot de copropriété

publié le 20/10/2017, vu 6991 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Lorsque l'on souhaite louer un appartement en meublé touristique, situé dans une copropriété, il est nécessaire d'obéir à certaines règles et notamment parfois à solliciter le changement d'affectation de son lot en assemblée générale de copropriété.

Vous souhaitez modifier l'usage d'un lot de copropriété afin de louer ce logement en « meublé touristique » par le biais de la plate forme AirBnB par exemple.

Tout d'abord il faut distinguer s'il s'agit de votre résidence principale ou si l'unique but est de louer l'appartement à des fins touristiques car le régime juridique n'est pas le même.

I Une demande d'autorisation au Maire

Tout d'abord, il convient de rappeler les termes de l'article L 324-1-1 I du code du tourisme selon lequel :

*« Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme (défini à l'article D 324-1 supra), 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 l'immeuble.** »*

Le « **meublé de tourisme** » se définit selon l'article D 324-1 du même code comme : « *un appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une **clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile.** »*

Dés lors, l'article L 324-1-1 II du même code soumet la déclaration préalable à enregistrement auprès de la commune, cette déclaration pouvant se faire au moyen d'un système de téléservice (déclaration via le réseau informatique) depuis la loi n° 2016-1321 du 7.10.2016.

En somme, ces locations de courte durée et répétées sont considérées comme destinées à un usage « hôtelier » et non plus d'habitation.

En conséquence, la loi a fixé en son article L 631-7 du code de la Construction et de l'habitation (CCH), une obligation pour le loueur de solliciter une autorisation préalable de l'Administration afin que le lot devienne non plus un lot d'habitation mais un lot commercial.

L'article précité en son dernier alinéa dispose en effet que : « **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.** »

Dans les communes de plus de 200.000 habitants comme Paris, Lyon, Marseille, et celle des départements des Hauts de Seine, de la Seine Saint Denis et du Val de Marne, 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 domicile.

Ce changement d'usage de locaux est accordé à la personne ou bien attaché au lot en principe sous condition de compensation financière.

En effet, la location meublée est considérée comme une activité commerciale et non civile.

En revanche, selon l'article L 631-7-1 A du code du CCH **si ce logement est votre résidence principale** à savoir occupée au moins huit mois par an par vous même (art.2 de la loi du 06.07.1989), l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L 631-7 du CCH n'est pas nécessaire.

En conséquence, s'il s'agit de votre résidence principale, la durée totale de la location ne pourra excéder 120 jours par an (4 mois).

Dans l'hypothèse où il ne s'agit pas de votre résidence principale, outre cette demande d'autorisation préalable auprès de la Mairie, il faut rappeler que certaines règles complémentaires s'appliquent dans les immeubles en copropriété.

II Les règles applicables dans la copropriété en cas de changement d'affectation d'un lot

L'article 9 de la loi du 10.07.1965 rappelle que le copropriétaire peut user et jouir librement de ses parties privatives à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Ainsi il faut vérifier dans un premier temps quelle est la destination de l'immeuble précisée dans le règlement de copropriété (RC).

Soit le règlement autorise soit le règlement interdit le changement d'usage du lot soit il peut aussi limiter les possibilités de changement d'usage.

Souvent, le règlement prévoit une clause d'habitation bourgeoise autorisant notamment l'exercice de professions réglementées telles que les professions libérales.

Il existe notamment une jurisprudence récente de la Cour de Cassation (Civ.3e, 08.06.2011, n°10-15.891) selon laquelle si le règlement de copropriété autorise l'occupation des locaux à usage de professions libérales, la location meublée saisonnière doit pouvoir être pratiquée à condition qu'elle ne crée pas de nuisances plus importantes qu'une profession libérale.

Si le RC interdit totalement ce changement d'usage, le copropriétaire pourra encore également obtenir en justice la nullité de la clause du RC en soutenant qu'elle apporte des restrictions aux droits des copropriétaires injustifiées au regard de la destination de l'immeuble.

Dans le doute, il sera toujours préférable avant toute demande de changement d'usage d'habitation en commercial en vue de louer en « meublé touristique », d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale (AG), en soumettant une résolution à l'ordre du jour de l'AG annuelle ou d'une AG extraordinaire visant à la modification de l'usage des parties privatives de votre lot de copropriété.

Il faut savoir également que ce changement d'usage ou d'affectation du lot peut également engendrer une modification de la répartition des charges. Selon les articles 11 et 25 de la loi du 10.07.1965, en cas de changement d'usage, la modification de la répartition des charges est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

En conséquence, avant de louer un logement en meublé touristique, il est conseillé de prendre attache auprès d'un avocat pour faire le choix adéquat de la procédure à suivre selon votre cas.

Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat