



L'interprétation de la notion d'immeuble à caractère résidentiel au regard des locations de tourisme.

Jurisprudence publié le **16/03/2020**, vu **2941 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

La Cour de Cassation a rendu un arrêt récent en date du 8 mars 2018 lequel vient apporter une précision sur le type d'immeubles où les locations de tourisme sont interdites.

Petit rappel :

Le « **meublé de tourisme** » se définit selon l'article D 324-1 du code du tourisme 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.* »

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.

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

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.* »

En ce qui concerne les obligations du propriétaire vis à vis de la copropriété:

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 de copropriété 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.

Un arrêt récent a été rendu par la Cour de Cassation (Civ.3e, 08.03.2018, 14-15864), lequel est venu préciser la notion de destination de l'immeuble et notamment de caractère résidentiel d'un immeuble en copropriété.

En l'espèce la règlement de copropriété stipulait que l'immeuble était à usage principale d'habitation avec possibilité d'usage mixte professionnel habitation à l'exclusion de toute activité commerciale.

Des copropriétaires de plusieurs lots avaient décidé de diviser leurs lots en studios afin de pouvoir les louer plus facilement, ils ont été condamnés à la remise en état d'origine de leurs lots.

La Cour d'Appel a considéré que les stipulations du règlement de copropriété donnait à la résidence un caractère résidentiel.

La Cour de Cassation a ainsi considéré que la Cour d'Appel "avait souverainement déduit que ces rotations des périodes de location ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble" et a ainsi légalement justifié sa décision.

En conséquence concrètement, il semble qu'il résulte de cet arrêt que dès lors que le caractère résidentiel de la copropriété est clairement établi, les meublés de tourisme pour des courtes ou longues périodes seront sanctionnés.

Il convient néanmoins de vérifier avec précision et au cas par cas les stipulations des divers règlements de copropriété, avec l'aide d'un conseil juridique.