



les locations de courte durée

Jurisprudence publié le **01/05/2020**, vu **7529 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Depuis quelques années, de nombreux copropriétaires souhaitent louer , de manière ponctuelle des appartements dont ils sont propriétaires, sans que cela constitue leur résidence principale et sans que leur lot soit à usage commercial.

Depuis quelques années, de nombreux copropriétaires souhaitent louer , de manière ponctuelle des appartements dont ils sont propriétaires, sans que cela constitue leur résidence principale et sans que leur lot soit à usage commercial.

Ce type de location suscite de nombreuses polémiques, en raison des troubles de jouissance que peuvent subir les habitants de l'immeuble, en raison du turn- over important qui peut avoir lieu.

Les habitants peuvent subir des nuisances inhérentes aux locations AIRBNB et le syndicat des copropriétaires peut prendre l'initiative d'une procédure judiciaire en cas de violation du règlement de copropriété qui fixe les la destination et les condition de jouissance de l'immeuble.

Il convient de rappeler que la location de courte durée est une activité commerciale.

Lorsque le règlement de copropriété définit l'immeuble comme exclusivement affecté à l'habitation, cette affectation a pour conséquence de prohiber toute activité de caractère commercial, industriel ou artisanal dans les logements qu'il comporte.

La destination de l'immeuble à usage d'habitation stricte prohibe toute activité commerciale.

Lorsque le règlement de copropriété mentionne un principe d'occupation bourgeoise sans autre précision ou prohibition, cela n'aura pas pour conséquence de permettre n'importe quelle activité dans l'immeuble.

Lorsqu'un immeuble est affecté à l'habitation et ne comportant aucun lot à usage de commerce ou de local d'activité, il ne fait aucun doute qu'une simple clause d'occupation bourgeoise insérée dans le règlement de copropriété, sans autre précision de prohibition, aura pour conséquence d'interdire l'exercice de toute activité commerciale.

Il convient de rappeler que le caractère « bourgeois » de l'occupation interdit par définition toute activité commerciale.

A/ La destination de l'immeuble à usage exclusive d'habitation interdit toute activité commerciale

En premier lieu , pour savoir si un copropriétaire peut effectuer des locations meublées touristiques, il convient de lire le règlement de copropriété et plus précisément la partie dédiée à la destination de l'immeuble et/ ou ses conditions de jouissance.

Les règlements de copropriété prévoient généralement ce que l'on peut appeler une clause d'habitation bourgeoise simple ou exclusive.

En droit, la clause d'habitation bourgeoise désigne une clause d'un règlement de copropriété permettant au locataire d'utiliser les locaux privatifs pour l'habitation personnelle mais aussi pour l'exercice d'activités professionnelles libérales, à la différence de la clause d'habitation bourgeoise exclusive qui elle interdit purement et simplement toute activité professionnelle ou commerciale.

Dans ce type de situation, le copropriétaire qui souhaite louer son lot , invoquera les dispositions de l'article 9 de la loi de 1965 sur le statut de copropriété qui pose que : « **chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.** »

Selon les dispositions de l'article 8 de la même loi, un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance... Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Il convient de relever un arrêt rendu par la Cour de Cassation en date du 27 février 2020, qui rappelle ces principes et qui précise que « **lorsque la destination de l'immeuble est l'usage exclusif d'habitation, un copropriétaire ne peut être autorisé à exercer une activité commerciale même si le règlement de copropriété précise, comme en l'espèce, que l'utilisation des locaux à titre professionnel était autorisée** ».

Dans cette affaire, des copropriétaires ont assigné le syndicat des copropriétaires et l'un des propriétaires exerçant de façon importante une activité de location meublée touristique aux fins d'interdiction de l'activité de meublé touristique.

La location d'un lot de copropriété à la journée ou à la semaine est une activité commerciale.

La destination à usage exclusif d'habitation d'un immeuble soumis au statut de la copropriété avec la possibilité d'une utilisation des locaux à titre professionnel sous réserve que l'activité professionnelle ait été exercée dès l'origine, dans des locaux annexes à ceux servant à l'habitation du propriétaire n'autorise pas l'activité commerciale.

Par conséquent, il peut être fait interdiction sous astreinte à un copropriétaire de louer ses lots de copropriété. (Cass. 3e civ., 27 févr. 2020, n° 18-14.305 (pourvoi c/ CA Aix-en-Provence, 25 janv. 2018) : JurisData n° 2020-003591)

L'interdiction d'activité commerciale est ici mis en exergue étant donné la volonté de conserver le caractère bourgeois de l'immeuble.

La Cour de Cassation considère que l'activité de location de courte durée n'est pas compatible avec une clause d'habitation bourgeoise, justifiée par la destination de l'immeuble.

Il convient de noter que la réciprocité est effective et que dans un immeuble à destination exclusivement commerciale, l'affectation d'un local à l'habitation sera interdite. (CA Aix-en-Provence, 4e ch. B, 14 oct. 2004, n° 01/14843 : JurisData n° 2004-257879 ; *Loyers etcopr.* 2005, comm. 55, obs. G. Vigneron).

Notre cabinet se tient à votre disposition pour examiner la compatibilité de votre règlement de copropriété avec une activité de location meublée touristique de type airbnb.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67