



Airbnb et nuisances : le règlement de copropriété au secours des copropriétaires

Jurisprudence publié le **02/06/2021**, vu **770 fois**, Auteur : [Assistant-juridique.fr](https://www.assistant-juridique.fr)

Les nuisances résultant de la location de lots à des touristes pour des courtes durées sont des troubles manifestement illicites dès lors que le règlement de copropriété interdit toute occupation gênante pour les autres copropriétaires.

En l'espèce, deux sociétés propriétaires de six lots d'un immeuble haussmannien de standing du VIII^e arrondissement de Paris proposaient à la location leurs lots sur les sites Airbnb, Hotels.com et Booking.com. Il en résultait des nuisances dont la gravité ne manquera pas d'étonner : tapage nocturne empêchant les habitants, et notamment la gardienne, de dormir ; insulte à l'encontre de cette dernière ; jeunes locataires fumant dans l'escalier, certains se droguant ; découverte d'urine dans le local poubelle ; jets de déchets dans la cour ; étalage de culottes et de soutiens-gorge au balcon ; découverte régulière de vomissements dans l'immeuble, etc.

Afin de faire cesser ces troubles, le syndicat des copropriétaires a fait assigner les deux sociétés en demandant au juge des référés d'ordonner à ces dernières, sous astreinte, de cesser leurs activités de location saisonnière, exploitation parahôtelière, prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie.

Par l'ordonnance du 12 mai 2021 sous étude, le tribunal a tout d'abord (p. 4), contrairement à ce que soutenait les sociétés bailleuses, jugé recevable l'action du syndicat des copropriétaires puisque ce dernier a inéluctablement un intérêt à agir dès lors que « [c]est nuisances [sont] de nature à atteindre indivisiblement l'ensemble des parties communes et privatives ». Le tribunal a ensuite (p. 8) accueilli la demande du syndicat au motif que l'activité des deux sociétés bailleuses constitue une violation des stipulations du règlement de copropriété et, partant, qu'elle cause un trouble manifestement illicite au sens de l'article 835, anciennement 809, du code de procédure civile. Le tribunal a alors, sous une astreinte de 700 € par jour et par infraction constatée, ordonné aux sociétés de cesser cette activité. Il a cependant limité cette interdiction à seize mois au motif que « l'interdiction définitive de l'activité de location saisonnière dans les lots litigieux nécessite une interprétation du règlement de copropriété relevant du seul pouvoir des juges du fond ».

L'une des particularités de cette affaire est que le règlement de copropriété de l'immeuble en cause prévoit expressément que chaque appartement ou chaque chambre peut être affecté à un usage bourgeois – c'est-à-dire ici à un usage d'habitation –, à un usage professionnel ou à un usage commercial. Par ailleurs, ledit règlement a été adopté le 15 juillet 2008 et modifié les 20 novembre et 12 décembre 2008, alors même que les plateformes de location en ligne étaient en pleine émergence. Il était donc loisible aux copropriétaires d'interdire la location en meublé touristique s'ils le souhaitaient, ce qui leur aurait permis d'agir en référé pour faire cesser toute activité parahôtelière.

Rien n'avait pour autant été décidé en ce sens et, bien au contraire, il semble qu'ils s'étaient laissé

la possibilité de louer leurs appartements à des touristes pour de courtes durées. Dans ces conditions, l'activité des deux sociétés bailleuses n'apparaissait pas contraire au règlement de copropriété.

Mais le tribunal relève (p. 5) que le règlement stipule que le copropriétaire ne peut « pas nuire aux propriétaires des autres lots » et que l'occupation « ne devra pas être dangereuse ou gênante pour les autres copropriétaires ». Or, dans cette affaire, les lots étaient loués à des touristes qui y organisaient manifestement des fêtes, sans aucun respect pour les autres occupants.

Autrement dit, l'activité de location des sociétés bailleuses nuisait aux autres copropriétaires et constituait donc une violation des devoirs généraux de comportement stipulés dans le règlement de copropriété. Le tribunal en déduit qu'il s'agit d'un trouble manifestement illicite au sens de l'article 835 (anc. art. 809) du code de procédure civile, ce qui lui permet de prescrire toutes les mesures nécessaires pour le faire cesser.

Source : dalloz-actualite.fr

Pour plus d'infos : [La réglementation d'un meublé de tourisme \(gîte\)](#)

Voir aussi notre guide : [Louer à des touristes 2021-2022](#)

Articles sur le même sujet :

- [Louer à des touristes](#)
 - [Réussir la création de sa SARL](#)
 - [Récupérer une facture impayée](#)
 - [Éviter les impayés](#)
 - [Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi](#)
 - [Révoquer un gérant de SARL](#)
 - [Dissoudre une SARL](#)
 - [Guide pratique de la SARL](#)
-
- [Comment ouvrir une chambre d'hôtes ou un gîte en 9 étapes ?](#)
 - [La réglementation d'un meublé de tourisme \(gîte\)](#)
 - [Comment obtenir le classement d'un meublé de tourisme ?](#)
 - [Quelle réglementation en cas d'ouverture de chambres et tables d'hôtes ?](#)
 - [Faut-il créer une SCI pour sa chambre d'hôtes ou son gîte ?](#)
 - [Quel statut juridique pour créer un gîte ou une chambre d'hôtes ?](#)
 - [Quelle fiscalité pour les chambres d'hôtes et meublés de tourisme \(gîtes\) ?](#)
 - [Qu'est-ce que le régime fiscal du loueur en meublé non professionnel \(LMNP\) ?](#)
 - [Contrat de location saisonnière : quelle est la réglementation applicable ?](#)
 - [Qu'est-ce qu'un business plan ? Exemples de business plan](#)
 - [Comment réaliser facilement un business plan en 4 étapes](#)
 - [Comment créer et gérer une entreprise individuelle ?](#)
 - [Qu'est-ce qu'un auto-entrepreneur ?](#)
 - [Créer une SARL en 5 étapes](#)

