



Appartement en copropriété : Droit de mettre en location touristique AirBNB

Par **Charles94**, le **18/11/2023 à 18:13**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement en VEFA (remise des clés en Avril 2023). Nous venons de découvrir par hasard que deux appartements sont offerts à la location en AirBNB. Le conseil syndical et le syndic n'étaient pas au courant. En fait, il y a eu de la musique très forte la nuit mise par un locataire passager et tous les voisins ont réagi ne pouvant dormir.

Voici le contenu du règlement de copropriété :

ARTICLE xx : L'immeuble régi par les présentes est destiné à l'usage d'habitation, à l'exception du LOT N° 1 qui peut être aussi à usage commercial, professionnel ou de bureau.

Les activités professionnelles sont autorisées dans les appartements sous réserve des autorisations administratives nécessaires. Les copropriétaires des lots souhaitant exercer une activité professionnelle devront faire leur affaire personnelle de l'obtention de l'ensemble des autorisations requises et se conformer aux règles en vigueur.

Il ne pourra être installé dans l'immeuble le siège ou la permanence d'un parti politique ou d'un lieu de culte.

Les sièges de Sociétés ou les domiciliations pour le registre du commerce et des sociétés pourront être établis conformément aux dispositions de l'article 2 de la Loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984, dans les logements, sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire ou occupant intéressé.

Plus loin, nous avons :

Locations

ARTICLE xx : Les copropriétaires pourront louer leurs appartements et locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie aux articles 8 et 10 ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Le nombre de personnes occupant les appartements doit être adapté à leur superficie.

Pouvez-vous me dire si les locations touristiques de courte durée type AirBnB ou similaires sont autorisés ou pas ?

Le règlement de copropriété ne parle pas d'utilisation bourgeoise.

A l'avance, merci pour votre réponse.

Par **yapasdequoi**, le **18/11/2023 à 18:44**

Bonjour,

A priori rien ne semble l'interdire. Toutefois vous souffrez ici de nuisances occasionnées par les locataires et non de leur type de bail.

code de la santé publique :

[Article R1336-5](#)

[Modifié par Décret n°2017-1244 du 7 août 2017 - art. 1](#)

Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité.

Il convient donc de réagir par rapport à ces nuisances :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F612>

- Prévenir les locataires immédiatement (ou leur envoyer la police)

- Prévenir le bailleur par courrier RAR

- Prévenir le syndic

Ensuite si les nuisances persistent, un constat d'huissier et une saisie du tribunal peuvent être envisagés.

lire ici un cas similaire :

<https://www.forum-juridique.net/immobilier/voisinage/nuisance-sonore/nuisances-sonores-location-saisonniere-t40111.html>

Par **youris**, le 19/11/2023 à 10:42

bonjour,

la destination d'habitation interdit la location saisonnière de courte durée.

le R.C. rappelle l'exception du lot N°1 qui peut être aussi à usage commercial, ce qui, à contrario l'interdit pour les autres.

salutations

Par **Pierrepaulejean**, le 19/11/2023 à 16:20

bonjour

effectivement ce type de location est une activité commerciale et ne peut donc être exercée que dans le lot n°1

Par **miyako**, le 19/11/2023 à 17:19

Bonjour,

Ce type de location touristique est interdit par votre règlement de co propriété

[quote]

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite

[/quote]

Pour moi la location touristique est interdite ,puisque l'on parle de baux (donc bail d'habitation) et ensuite de chambres meublées louées à des personnes distinctes .

Les co propriétaires pourraient également s'y opposer pour des raisons de sécurité et de va et vien continue

De plus ,de nombreuses municipalités font la chasse à ce genre de location et il faut l'autorisation de la mairie. A paris et en banlieu proche , les contrôles se multiplient et les amendes pleuvent ,surtout à l'approche des JO 2024.

Cordialement

Par **Chaber**, le **19/11/2023** à **18:01**

bonjour

[quote]

effectivement ce type de location est une activité commerciale et ne peut donc être exercée que dans le lot n°1

[/quote]

confirmé par la Cour de cassation le 27 février 2020