



Fraude à la résidence principale / airbnb

Par **StephaP**, le **09/01/2017** à **14:35**

Bonjour, et merci de lire cette requête.

Mes voisins (petite copro à Paris) pratiquent de la location airbnb qui apporte beaucoup de nuisance (avec notamment des arrivées de nuit). Ils ne vivent plus à Paris depuis des années mais en Province, le syndic leur adresse tous ses courriers là-bas (nous avons l'adresse, donc). Théoriquement, pour louer via airbnb leur résidence secondaire, il leur faudrait l'accord de la copro et l'autorisation de la Mairie de Paris (qu'ils n'ont pas). Mais ils m'ont dit avoir contourné la loi en déclarant Monsieur en résidence principale en Province (il est même conseiller municipal de sa ville) et Madame en résidence principale à Paris (alors qu'elle vit avec son mari et leurs enfants en Province, bien sûr) ; elle acquiert ainsi le "droit" de louer en airbnb leur appartement 120 jours par ans.

Pour les mettre en demeure de cesser ces locations sauvages, je dois prouver que la déclaration de résidence principale de Madame est frauduleuse. Ce serait le dernier rempart avant de les signaler à la Mairie de Paris, ce que j'hésite à faire.

Comment faire pour prouver que Paris n'est la résidence principale ni de l'un ni de l'autre ? Qu'ils vivent ensemble, avec leurs enfants, en Province ? Avez-vous une idée de piste à me donner ?

Merci de vos réponses et conseils, je suis très impactée par tout ce va-et-vient (mon appartement est sous le leur), et les prises de contact de bon voisinage que j'essaye de nouer depuis des mois ne donnent rien malheureusement. Le syndic me pousse à agir moi-même, je suis très démunie.

Cordialement,

StephaP

PS : chefs d'entreprise tous les deux, je suis presque sûre qu'ils sont mariés sous le régime de la séparation de biens.

Par **santaklaus**, le **15/01/2017** à **20:41**

"elle acquiert ainsi le "droit" de louer en airbnb leur appartement 120 jours par ans. "

En êtes vous bien sûr.

Car Résidence secondaire ou principale si le règlement n'autorise pas de location saisonnière ou de courte durée, elle doit être autorisée en AG. Contacter la Mairie de Paris et montrer le RCP qui n'autorise pas ce type de location.

Bonsoir

Par **santaklaus**, le **15/01/2017** à **21:39**

C'est ce que je vous disais :

"En principe, chaque copropriétaire use librement de sa partie privative. En l'absence de restrictions imposées par le règlement de copropriété et justifiée par la destination de l'immeuble, le changement d'usage est libre (article 8 de la loi 10 juillet 1965) vis-à-vis de la copropriété.

En d'autres termes, lorsque l'usage d'un lot de copropriété est défini par le règlement de copropriété mais qu'aucune clause n'en restreint le changement, il n'y a pas de véritable obstacle au changement.

Clause de changement d'usage

Pour éviter les abus et respecter la tranquillité des copropriétaires, les règlements de copropriété stipulent très souvent des clauses restrictives au changement d'usage. La plupart d'entre eux interdisent les nuisances occasionnées par certaines activités. Ainsi les bruits, odeurs, fumées que les activités commerciales ou artisanales peuvent occasionner sont interdits.

Fréquemment, les règlements de copropriété font aussi référence à la destination de l'immeuble. Il s'agit des critères de standing, environnement, voisinage, confort, sécurité qui ont pu jouer dans la décision de devenir copropriétaire dans l'immeuble.

Le règlement de copropriété fixe donc des règles, des interdictions, des limites aux droits des copropriétaires pour préserver les conditions de jouissance.

Il peut ainsi prévoir une clause d'habitation bourgeoise exclusive et dans ce cas, l'immeuble est seulement destiné à l'habitation et exclut toute activité même professionnelle. Des clauses d'habitation bourgeoise sans exclusivité permettent aussi de tolérer une activité professionnelle tout en excluant la pratique commerciale."

Au vu de votre RCP c'est au syndic d'adresser des courriers interdisant ce type de location et à produire au Maire de Paris + Votre RCP.

De plus voyez le Président du conseil Syndical.

Santaklaus

Par **StephaP**, le **17/01/2017** à **17:17**

Merci beaucoup pour toutes vos précisions, et le temps passé à me répondre. Je vous suis très reconnaissante. Je vais transférer tout cela à mon syndic.