



ASL et location saisonniere

Par Sandy77

Bonjour,

Je suis présidente d'une ASL.

La pratique de la location saisonnière s'est étendue dans notre résidence et je souhaite clarifier la pratique, voir l'interdire au sein des lots de propriétés.

Je précise que ces locations se font avec des résidences secondaires.

Notre cahier des charges de 1974 précise la destination du groupe d'habitation : "les maisons du groupe sont destinées exclusivement à l'habitation, en résidence principale ou secondaire. Sont en conséquence interdites, sauf dérogations expresses : toutes activités commerciales ou artisanales et toutes activités professionnelles"

Mais un règlement d'habitation ultérieur de 2018 est venu préciser le cahier des charges en stipulant "les propriétaires pratiquant la location saisonnière demeurent quant à eux responsables des dégâts ou troubles occasionnés par leurs locataires éphémères"

Dés lors, les propriétaires pratiquant la location saisonnière m'oppose le règlement d'habitation en me signalant que ce type de location a été autorisé de fait.

De plus, ils me précisent qu'un arrêt récent de la CCass (25 janvier 2024) ne reconnaît pas ce type de location comme une activité commerciale car elle ne fournit pas de prestations hôtelières.

Enfin, ils me précisent qu'un vote en AG ne peut les priver de leur droit de jouissance de leurs résidence secondaire.

Je souhaitais m'appuyer sur la loi Allur ou la loi Lemeur pour essayer d'interdire le airbnb via un vote en AG... mais je ne suis pas certaine de pouvoir le faire.

Pourriez vous m'apporter vos conseils ?

Vous en remerciant par avance.

Par isernon

bonjour,

mais suite à cet arrêt de la cour de cassation, l'article 26 d de la loi 65-557 a été modifié par la loi 2024-1039 et permet d'interdire à la majorité de l'article 26 ce qui nécessitait auparavant l'unanimité.

Si l'activité de location touristique de courte durée n'est pas considérée comme une activité commerciale, le syndicat des copropriétaires peut tout de même l'interdire, par principe, sans se prononcer sur sa conformité ou non à la destination de l'immeuble dans son ensemble.

source

[url=https://www.village-justice.com/articles/interdiction-par-assemblee-generale-location-airbnb-comment-proceder,51583.html]https://www.village-justice.com/articles/interdiction-par-assemblee-generale-location-airbnb-comment-proceder,51583.html[/url]

donc il vous suffit d'un vote de votre A.G. à la majorité requise par l'article 26, pour interdire la location saisonnière de courte durée.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Une ASL n'est pas une copropriété. La loi du 6 juillet 1965 ne s'y applique pas. Vous ne pourrez interdire les locations touristiques qu'en modifiant les statuts de l'ASL par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité.

La location d'un immeuble est effectivement de nature civile à moins qu'elle ne prenne un caractère commercial en étant assorties de prestations de service.

Les arguments des propriétaires pratiquant la location saisonnière sont fondés en droit. Vous ne pouvez vous opposer qu'à des locations saisonnières dont vous aurez le plus mal à prouver le caractère commercial.

Par Sandy77

Merci pour vos retours.

Effectivement la loi relative aux co-propriétés ne s'appliquent pas aux ASL.

Il faudrait que je modifie les statuts. Je pense qu'un vote à l'unanimité n'est pas nécessaire car les statuts prévoient "lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des statuts ou du cahier des charges, ses décisions sont prises dans les conditions de majorité fixées par l'article L442-10 du code de l'urbanisme à savoir lorsque les propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie d'un lotissement"

Mais même si je fais voter ainsi, je crains de les priver de la jouissance de leur bien comme ils l'entendent et d'être attaqué au civil.

Qu'en pensez vous ?
Merci encore pour votre aide

Par isernon

effectivement, j'ai répondu trop rapidement.

Par Sandy77

Pas de soucis Isernon
Merci quand même
N'hésitez pas à me communiquer votre avis en la matière si vous connaissez la réglementation pour les ASL