



Interdiction location courte durée en copropriété

Par mumube

Bonjour,

J'ai acheté un appartement en août 2022 en copropriété dans un immeuble sur Rouen centre. Je ne sais pas si cela a son importance, mais sur l'acte de vente, il est indiqué qu'aucun règlement de copropriété n'a été par contre dressé.

Je reçois ce jour une convocation pour l'AG annuelle du 14/06 2023 et deux questions m'interpellent :

- Dans les questions fixées à l'ordre du jour, il est indiqué dans les projets de résolution :
Interdiction de location meublée de courte durée (type air bnb) sans autre explication.

En tant que propriétaire occupant, il m'arrive de louer lorsque je suis en vacances. Comment savoir si je suis concernée par cette interdiction? Est-il encore possible de faire modifier (ou en tout cas préciser les clauses) lors de l'AG ? Est-ce normal de ne pas avoir été consultés auparavant? J'ajoute que j'ai déjà des réservations de prévues pour août 2023.

- Dans l'état des charges de copropriété, une somme de près de 4000? est notifiée pour modification du règlement de copropriété.(Le syndic m'indique qu'un règlement datant de 1965 existait, et que les frais viennent du fait qu'il a fallu tout retaper et inscrire chez notaire).

Cela aurait-il du être voté en AG l'année précédente?

Merci d'avance pour vos informations.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Lors de votre acquisition, il vous a obligatoirement été fourni un règlement de copropriété. Vérifiez. Sinon le vendeur et le notaire ont commis une erreur grave.

Quel est le texte exact de la résolution ?

Si une somme de 4000 euros (pas extravagante pour ce type d'opération) a été portée dans les dépenses générales de l'exercice précédent, cette dépense fait suite à une résolution votée dans les années passées.

Lors de votre acquisition, il vous a obligatoirement été fourni les PV des 3 dernières AGs. Vérifiez. Sinon le vendeur et le notaire ont commis une erreur grave.

Par isernon

bonjour,

la location saisonnière de courte durée est qualifiée par les tribunaux d'activité commerciale, activité qui peut-être interdite dans votre copropriété.

vous devez vérifier si l'activité commerciale est autorisée dans votre copropriété.

voir ce lien :

[url=https://www.village-justice.com/articles/une-copropriete-peut-elle-faire-cesser-les-locations-airbnb-dans-son-immeuble,30721.html]https://www.village-justice.com/articles/une-copropriete-peut-elle-faire-cesser-les-locations-airbnb-dans-s-on-immeuble,30721.html[/url]

salutations

Par mumube

Merci pour vos réponses.

Pour être plus précise :

Projet de résolution

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide l'interdiction de location meublée des locaux privés de courtes durées de type "Airbnb".

-donne mandat au Syndic pour déposer un extrait du Procès verbal au rang des minutes de Maître XXXX, notaire à XXX, pour être publié au bureau des hypothèques

-décide que les frais et honoraires y compris ceux du Syndic, résultant de la présente résolution seront à la charge exclusif du syndicat des copropriétaires.

Il existe bien un règlement de copropriété mais celui-ci n'est pas enregistré chez le notaire. C'est sur le point de se faire, mais cela fait des années...et aucune mention d'interdiction de location meublée de courte durée ne s'y trouve.

Par isernon

que dit votre R.C. sur sa destination :

- y-a-t-il une clause d'habitation bourgeoise ?

- l'activité commerciale y est-il interdite ?

Si la résolution que vous indiquez est adoptée, la location saisonnière de courte durée y sera interdite.

Par yapasdequoi

Le règlement de copropriété actuel n'est pas enregistré au SPF ? Donc il n'a aucune existence légale et donc vous pouvez contester toutes les charges qui vous sont imputées, et toutes les décisions sont invalides puisque les droits de vote liés à des tantièmes inconnus ne sont pas opposables....

J'ai du mal à y croire....

Cette résolution d'interdiction de location n'est pas légale, et donc pourra être contestée au tribunal dans les 2 mois de la notification du PV, si jamais elle était votée.

L'article 26 dit :

"L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété."

Par isernon

si le R.C. n'a pas d'existence légale, il ne peut y avoir de modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent d'un document qui n'existe pas.

l'absence de publication du R.C., n'enlève en rien le fait que le règlement lie les copropriétaires entre eux, comme tout contrat sous seing privé (sauf à être contraire à la loi qui dans ce cas prime). la publication fait que ce règlement est opposable aux tiers.

Par mumube

Voilà ce qui est indiqué sur la promesse de vente (04/22) et je vais faire suivre ce qui est indiqué sur l'acte de vente (08/22). ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître XXXX notaire à XXX le 16 décembre 1964,

publié au service de la publicité foncière de XXX le 21 janvier 1965. L'état descriptif de division a été suivi d'un acte contenant rectificatif de l'état

descriptif de division sus énoncé, reçu par Maître XXX notaire à XXX le 11 février 1965, publié au service de la publicité foncière de XXX le 5 mars 1965,

Cette rectification concerne le bâtiment n°4 de l'ilot 18.

Aucun règlement de copropriété n'a été par contre publié

Précision étant ici faite que des modificatifs de l'état descriptif de division ont été dressés :

- par la SCP XXXX, géomètres experts à XXXX, en date d'octobre 1981 et juillet 1988.
- et par le cabinet XXX, géomètre expert à XXX le 28 février 2001, lesquels contient également règlement de copropriété.

Lesquels n'ont pas fait l'objet d'une publication au service de la publicité foncière compétent et ne peuvent donc pas s'appliquer, notamment, pour ce qui concerne celui du 28 février 2001, qui contient le règlement de copropriété et la modification des numéros des lots et des tantièmes y attachés.

Les modificatifs ci-dessus visés sont demeurés annexés.

Par courriel en date du 04 avril 2022, le syndic de copropriété a indiqué au notaire soussigné ce qui suit : « Depuis notre nomination en qualité de syndic, nous

avons effectué les démarches nécessaires à l'enregistrement.

Actuellement, il est en cours d'enregistrement à l'étude de Maître XXX. »

Le notaire soussigné se rapprochera de l'étude de Maître XXXX pour connaître son état d'avancement.

ET EN 08/22 à l'acte de vente :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître xxx notaire à XXX le 16 décembre 1964,

publié au service de la publicité foncière de XXX le 21 janvier 1965, L'état descriptif de division a été suivi d'un acte contenant rectificatif de l'état descriptif de division sus énoncé, reçu par Maître XXX notaire à XXX le 11

février 1965, publié au service de la publicité foncière de XXX le 5 mars 1965, Cette rectification concerne le bâtiment n°4 de l'ilot 18.

Aucun règlement de copropriété n'a été par contre dressé.

Précision étant ici faite que des modificatifs de l'état descriptif de division ont été dressés :

- par la SCP géomètres experts à , en octobre 1981 et juillet 1988.
- et par le cabinet géomètre expert à XX, le 28 février 2001, lequel contient également règlement de copropriété.

Lesquels n'ont pas fait l'objet d'une publication au service de la publicité foncière compétent et ne peuvent donc pas s'appliquer, notamment, pour celui du 28 février 2001, qui contient le règlement de copropriété et la modification des numéros des lots et des tantièmes y attachés.

Les modificatifs ci-dessus visés sont demeurés annexés.

Par courriel en date du 04 avril 2022, le syndic de copropriété a indiqué au notaire soussigné ce qui suit : « Depuis notre nomination en qualité de syndic, nous avons effectué les démarches nécessaires à l'enregistrement.

6

Actuellement, il est en cours d'enregistrement à l'étude de Maître XXX

».

A ce jour, le syndic m'indique que c'est toujours en cours et que l'enregistrement définitif est pour bientôt (je pense qu'ils vont essayer de l'obtenir pour l'AG.

Pour ce qui est du règlement de copro, je regarde ce que l'on m'a donné ce soir en rentrant chez moi. Avec mes remerciements

Par Nihilscio

Bonjour,

Le règlement de copropriété et ses modificatifs ont été adoptés par l'assemblée générale avant que vous n'achetiez. En tout état de cause, il vous seront opposables dès qu'ils auront été publiés conformément à l'article 13 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Mais ils le sont probablement déjà si votre vendeur vous en a communiqué la teneur ce qu'il aurait dû faire en application des articles L721-1 à L 721-3 du code de la construction et de l'habitation.

Il faudrait regarder ce qu'il en est des locations de courte durée. Affecter un logement à cet usage est peut-être déjà interdit si le règlement de copropriété stipule que l'immeuble est à destination d'habitation bourgeoise stricte. Mais, même en ce cas, la question d'une location de courte durée épisodique d'un logement occupé par son copropriétaire à titre de résidence principale peut se poser.

Dans l'hypothèse où la destination de l'immeuble interdirait les locations de courte durée qui sont assimilées à une activité commerciales, vous auriez intérêt lors de l'assemblée générale à proposer un amendement autorisant les locations de courte durée au plus cent-vingt jours par an par les copropriétaires occupants comme le permettent les réglementations en vigueur à Paris et certaines grandes villes.

Dans l'hypothèse où l'actuel règlement de copropriété n'interdirait pas les locations de courte durée, la proposition de résolution inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ne serait valablement adoptée, comme il a déjà été dit, que si elle était votée à l'unanimité des copropriétaires. En cette hypothèse, vous auriez intérêt à voter contre et faire savoir qu'en cas d'adoption en infraction avec l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, vous contesteriez la résolution prise en justice.

Votre syndic devrait se tenir informé des évolutions législatives. Le simple dépôt d'un acte sous seing privé au rang des minutes d'un notaire pour en faire un acte authentique n'est plus possible depuis l'entrée en vigueur de l'article 710-1 du code civil il y a plus de dix ans. Le notaire devra dresser un acte en la forme authentique.

Par mumube

Merci Nihilscio pour vos réponses.

Je viens donc de regarder le règlement de copropriété qui date donc de 2001 et qui va bientôt être enregistré chez le notaire.

Il est indiqué : Les locaux à usage d'habitation en étage (c'est mon cas), sous réserve des autorisations administratives nécessaires pourront être affectés à usage de bureaux ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

La location meublée d'appartement entier est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées séparément à des personnes distinctes est interdite.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée, par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Rien n'est indiqué pour de la location meublée de courte durée, sur une destination d'habitation bourgeoise stricte... J'ai relu les 4 derniers PV d'AG, il n'y a pas non plus de questions portant sur la problématique de location meublée de courte durée..

Par AGeorges

Bonjour Mumube,

Si le RdC qui était (plus ou moins) en vigueur quand vous avez signé ne contenait AUCUNE clause vous interdisant le louer votre logement pendant l'été, alors l'article 26 interdit à l'AG de voter une résolution contraire.

Vous avez acheté un lot privatif avec la possibilité d'en jouir totalement et sans restriction. La location directe saisonnière fait partie de ce droit, et il n'est plus possible de vous en priver.

Hélas, ce n'est pas cela qui va empêcher le Syndic de présenter une telle résolution ou l'AG de voter POUR.

Il vous faudra alors voter CONTRE et ensuite assigner le Syndicat en annulation de la résolution illégale, dans les deux mois de remise du PV. Puis attendre que la justice trouve le temps de juger votre affaire. Longtemps.

Par AGeorges

PS. Vous pouvez quand même vous bagarrer pendant l'AG en insistant lourdement sur le fait qu'une telle résolution est illégale et en citant l'article 26.

Mais le résultat est incertain ! Le Syndic peut ne pas vouloir la supprimer (ou le président de séance si ce n'est pas un fantoche).

Par mumube

Bonjour,

Juste pour donner quelques informations suite à ma demande car l'AG a eu lieu hier. J'ai suivi vos conseils et ils ont donc décidé de ne pas présenter la résolution (sachant je pense que c'était effectivement illégal). J'ai proposé que ce sujet soit rediscuté en toute sérénité afin de trouver des solutions convenables pour tout le monde l'année prochaine.

Merci en tout cas pour vos conseils.

Par AGeorges

Bonjour Mumube,

Merci d'avoir transmis votre expérience.

Dans vos discussions, l'idée de Nihilscio sur une limite du nombre de jours par an pour ces locations saisonnières serait le meilleur compromis pour TOUS les copropriétaires.

Le fait de louer une fois par an pendant ses propres vacances, à un ou deux saisonniers maximum, peut améliorer les finances de "tous" les copropriétaires et ne devrait pas, en ville, causer des "nuisances" supplémentaires à ceux qui ne sont pas partis.

Aller visiter le Gros Horloge ou la Place de la Pucelle ne requiert pas de descendre et monter les escaliers avec tout un matériel de plage !

Être trop restrictif dans un Règlement de Copropriété, c'est parfois se tirer une balle dans son PROPRE pied.