



Location AIRBNB : Règlement Copro : Changement

Par jobijoba

Bonjour,

Dans la convocation à la prochaine AG il y a la Résolution suivante : MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE :

p.31 - LOCATION (article 26 : Double majorité)

Ordre du Jour : Rappel de la page 31 du règlement de copropriété - Location : Les propriétaires pourront librement louer leurs locaux, vides ou en meubles, annuellement, à titre temporaire, ou saisonnier ou pour toutes autres durées, dans le respect de la destination du présent ensemble immobilier et à condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et moeurs et respectent en tout point les clauses du présent règlement de copropriété.

La location en meublés destinée à la résidence secondaire du preneur ainsi que la location saisonnière en meublés, répétée, et destinée à l'habitation d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est assujettie à une autorisation préalable auprès des services administratifs de changement d'usage d'affectation.

Projet de décision : L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de modifier le paragraphe page 31 - Location : Les propriétaires pourront librement louer leurs locaux, vides ou en meubles, annuellement, de manière saisonnière, dans le respect de la destination du présent ensemble immobilier et à condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et moeurs et respectent en tout point les clauses du présent règlement de copropriété.

Il est néanmoins précisé que la location à la nuitée ou de courte durée est interdite

la location en meublés destinée à la résidence secondaire du preneur ainsi que la location saisonnière en meublés, répétée, et destinée à l'habitation d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est assujettie à une autorisation préalable auprès des services administratifs de changement d'usage d'affectation.

Ma question est la suivante : ce vote ne doit-il pas être soumis à l'unanimité au lieu de la double majorité ?

Vous remerciant tous pour vos réponses.

Cordialement.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut effectivement l'unanimité comme en dispose l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : 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.

D'ailleurs, selon la rédaction en vigueur du règlement de copropriété, les locations meublées de courtes durées sont probablement déjà interdites. Il faudrait vérifier si les activités commerciales sont autorisées dans les logements. Une location de courte durée, qui s'apparente à une activité d'hôtellerie, est une activité de nature commerciale.

Par jobijoba

Merci pour votre retour.

J'ai le même avis que vous : vote à l'unanimité.

Le soucis, c'est que j'ai notifié cela au syndic de copro qui me répond :

"Cette résolution doit bien être votée à la majorité de l'article 26 (double majorité. Nous avons fait valider cette résolution par la FNAIM, l'AGRC et notre Avocat. Nous ne modifions pas vos conditions de jouissance de partie privative. L'exploitation commerciale d'un appartement n'est par contre pas prévu dans votre règlement de copropriété. Le débat sur ce sujet est donc très large mais je suis certain de mon fait. Cette résolution sera donc votée en l'état. Si vous la contestez et c'est votre droit, je vous invite à vous renseigner différemment qu'auprès de mon Confrère."

Que faire, qui a raison ?

Cordialement

Par coproleclos

Bonjour,

Ce type de location engendre de gros désordres dans les copros. Elle a été considérée comme une activité commerciale, donc possiblement interdite par le RDC. À contrôler le vôtre.

Voici un article intéressant :

<https://www.legavox.fr/blog/legavox/airbnb-pieges-sous-location-autorisee-26872.htm>

En ce qui concerne l'article requis pour décider, permettez-moi de ne pas être d'accord avec l'unanimité ; on modifie un RDC avec l'article 26 de la loi de 1965. Pourquoi y déroger dans certains cas ?

Bien à vous.

Par jobijoba

Bonsoir coproleclos,

Étant propriétaire, il ne s'agit pas d'une sous-location.
Je ne comprends pas votre question ?

Cordialement.

Par Nihilscio

En effet, les questions relatives aux sous-locations sont hors sujet. Elles ne concernent que les rapports entre les bailleurs et les locataires.

En ce qui concerne l'article requis pour décider, permettez-moi de ne pas être d'accord avec l'unanimité ; on modifie un RDC avec l'article 26 de la loi de 1965. Pourquoi y déroger dans certains cas ?

Pourquoi y déroger ? Tout simplement parce que ces dérogations sont inscrites dans la loi.

Il y a en effet des exceptions :

- Article 11 : la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.
- avant-dernier alinéa de l'article 26 : 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.

Les termes de cet alinéa vont même plus loin : L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, Mais si tous les copropriétaires sont d'accord, ils peuvent valablement décider ce qu'ils veulent tant que cela n'a pas pour conséquence d'introduire dans le règlement de copropriété une clause qui enfreindrait une disposition d'ordre public.

Deux hypothèses.

1. Le règlement de copropriété interdit les activités commerciales. La modification n'apportera rien et entraînera une dépense inutile d'un montant de l'ordre d'un millier d'euros. Car il ne suffira pas de voter la modification du règlement de copropriété en assemblée, il faudra encore faire rédiger un acte notarié et le faire publier au fichier immobilier.

2. Le règlement de copropriété autorise, au moins dans certains appartements, l'exercice d'une activité commerciale. Le

projet de modification inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale vise à interdire aux copropriétaires de ces appartements l'exercice de telles activités. C'est modifier la destination de ces appartements => unanimité. Il serait intéressant que le syndic vous communique les courriers par lesquels la FNAIM, l'AGRC et l'avocat interrogé par le syndic ont « validé cette résolution ». J'ai un gros doute. A mon avis, ce n'est que du bluff, personne n'a rien "validé".

Ensuite, c'est bien beau de voter une interdiction, mais ensuite, pour que cela ait une quelconque utilité, il faudra que la copropriété se donne les moyens de la faire exécuter. En la matière, se constituer des preuves décisives indispensables en justice n'est pas impossible mais c'est loin d'être facile.

Si les locations de courtes durées sont un problème réel dans votre copropriété et non seulement un fantasme de certains, une résolution rappelant que de telles locations sont des activités commerciales interdites par le règlement de copropriété et demandant au syndic de faire preuve de diligence dans sa mission de faire respecter le règlement de copropriété devrait suffire.

Par jobijoba

Bonjour,
Très bonne suggestion.
Je leur ai demandé lesdits courriers FNAIM, etc...

Et comme par hasard, il me dit :

"Cette consultation date de deux ans et concernait un autre dossier. Nous n'avons pas conservé ces mails « interne ». Cependant la majorité requise a bien été validé puisque l'ensemble des actes ont été publié par la Notaire. En cas d'erreur ce dernier et le bureau des hypothèques auraient soulevé le sujet.

Si vous regarder sur internet sans faire de grande recherche vous constaterez que ce sujet est plus qu'important."

Ce à quoi je lui est répondu :

"Monsieur,

Rien n'atteste avec exactitude que votre cas précédent datant d'il y a 2 ans était en tout point similaire à la résolution n°10 de notre AG du 29/06 prochain.

Et en effet, je vous confirme qu'au vue de mes différentes recherches, dont je vous ai transmis les liens et les éléments attestants mes dires dans mes précédents mails, ma conclusion est que le vote de cette résolution est à l'unanimité contrairement à ce que vous soutenez sans soumettre aucun élément concret attestant votre affirmation.

Ainsi, je requiert de votre part une réponse étayée prouvant et attestant vos dires.

Faute de quoi je me verrai dans l'obligation de me rapprocher personnellement de FNAIM France afin de leur transmettre notre dossier pour requérir leur avis juridique sur cette résolution et la manière dont elle doit être votée avec justifications.

Car pour le moment, sauf preuve du contraire, mes arguments sont justes.

Mail précédent du 13/06/2022 :

La convocation à l'AG du 29/06/2022 concernant la Résidence Villa Harmony comporte la Résolution N° : 10 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE p.31 - LOCATION (article 26 : Double majorité) :

Or cette résolution doit être voté non pas à la majorité double, mais à l'Unanimité.

En effet, selon l'article 26 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :
"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."

De + comme cela est mentionné sur :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137> : "L'unanimité est exigée lorsqu'elle ne concerne pas la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes."

[https://www.challenges.fr/patrimoine/location-airbnb-et-copropriete-que-dit-la-loi_816123#xtor=CS3-89-\[Location%20Air%20et%20copropri%C3%A9t%C3%A9%20que%20dit%20la%20loi%3F\]](https://www.challenges.fr/patrimoine/location-airbnb-et-copropriete-que-dit-la-loi_816123#xtor=CS3-89-[Location%20Air%20et%20copropri%C3%A9t%C3%A9%20que%20dit%20la%20loi%3F]) : "Si votre intention est de faire changer la destination de la copropriété, sachez qu'il vous faudra obtenir l'unanimité des copropriétaires."

Ce qui en l'occurrence est le cas, car il s'agirait là dans le cadre de cette résolution, de la modification de la destination des parties privatives de l'immeuble.

J'ai également demandé au Syndic de Copropriété CITYA qui gère des appartements dont je suis propriétaire, et ceux-ci m'ont répondu : "Dans la mesure où il s'agirait de restreindre les conditions de jouissance des parties privatives,

cette résolution devra être votée à l'unanimité."

Ainsi, le règlement de copropriété peut prévoir de soumettre cette modification à l'accord des copropriétaires réunis en AG à condition que la décision soit prise à l'UNANIMITÉ des copropriétaires lorsqu'elle risque de compromettre la destination de l'immeuble : loi du 10.7.65 : art. 26)."

Voyons maintenant ce que cela va donner.

D'autres bon conseils ?

Je suis preneur.

En vous remerciant.

Cordialement.

Par Nihilscio

En cas d'erreur ce dernier et le bureau des hypothèques auraient soulevé le sujet.

Le notaire se sera contenté de vérifier que la résolution a été adoptée, que le procès-verbal a été correctement rédigé et signé par le président de séance et que le délai de contestation de deux mois est écoulé.

Le service de la publicité foncière ne soulève pas de tels problèmes. Ce n'est pas son rôle.

Vous ne pouvez empêcher l'inscription à l'ordre du jour du projet de résolution mais en assemblée vous pourrez rappeler les règles légales, soit l'unanimité, et affirmer que vous contesterez en justice si elles ne sont pas respectées. Même si c'est du bluff, cela pourrait être efficace.

Par ailleurs, les copropriétaires prêts à voter pour l'interdiction proposée sont-ils prêts à faire la dépense de l'acte authentique et de sa publication ? Ils sont peut-être intransigeants mais près de leurs sous.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez aussi poser la question à une association de copropriétaires (type ARC) qui est indépendante de tout réseau de syndic (contrairement à FNAIM ou CYTIA ou autre)...

L'adhésion à une de ces associations est aux frais de la copropriété et apporte des conseils et avantages.

En complément : ce n'est pas le syndic qui décide de la majorité à appliquer, ce qui est sur la convocation est indicatif. Le président de l'AG peut décider autre chose : parlez avec votre président du conseil syndical (qui est souvent choisi pour présider l'AG)

Par jobijoba

Voici la réponse du Syndic de Copro :

"Monsieur,

Je maintiens ma position. Je vous invite à relire mes précédents mails. Cette résolution sera votée à l'article 26, double majorité. Nous n'avons en effet pas les mêmes conclusions. Si vous souhaitez contacter la FNAIM ou qui que ce soit c'est votre droit.

Cordialement."

Rappel de ses dires :

"Cette résolution doit bien être votée à la majorité de l'article 26 (double majorité. Nous avons fait valider cette résolution par la FNAIM, l'AGRC et notre Avocat. Nous ne modifions pas vos conditions de jouissance de partie privative. L'exploitation commerciale d'un appartement n'est par contre pas prévue dans votre règlement de copropriété."

Il ne me reste plus qu'à consulter un avocat ou à consulter <https://arc-copro.fr/> puis lors de l'AG de rappeler les règles légales et affirmer que vous contesterez en justice si elles ne sont pas respectées. Tout en rappelant les frais qu'ils s'approprient à engager : acte authentique et de sa publication.

Qu'en est-il des frais d'avocats et de justice dans le cas où j'ai raison ? Peuvent-ils être remboursés par le SYNDIC ou les COPROPRIETAIRES ?

Merci.

Par yapasdequoi

C'est le président qui mène l'assemblée et qui signe le PV. Le syndic n'est que secrétaire. Je ne vois pas pourquoi il se braque sur ce sujet (quel serait son intérêt ? a part flatter son ego ?)

Si vous contestez ce vote en justice vous devez aussi demander au tribunal le remboursement des frais de justice.

Attention : ce n'est pas le syndic qu'il faut assigner (même s'il affirme de c...) c'est le syndicAT et sur la base de l'article 42.

Et ce sont les copropriétaires qui rembourseront vos frais dans cette hypothèse (pas le syndic).

Par Nihilscio

Qu'en est-il des frais d'avocats et de justice dans le cas où j'ai raison ? Peuvent ils être remboursés par le SYNDIC ou les COPROPRIETAIRES ?

En principe, comme dit à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, si vous gagnez, les dépenses liées à la procédure comme les honoraires de l'avocat du syndicat et les honoraires du syndic devront être réparties sur tous les autres copropriétaires.

En ce qui concerne les frais que vous aurez engagés, le syndicat sera condamné aux dépens, principalement les frais d'huissier, et vous pourrez demander une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que des dommages et intérêts.

Si vous n'êtes pas le seul à vous opposer à ce projet de résolution, vous pouvez proposer aux autres opposants d'agir conjointement avec vous.

Par jobijoba

En vous remerciant tous.

Dès que j'aurais plus d'informations sur l'évolution de la situation, je ne manquerai pas de poster une information.

Cordialement.

Par zjil

J'ai eu le même problème et voici ce que j'ai compris :

- si changement de destination (commercial pour hôtellerie = airbnb) de l'ensemble de l'immeuble = unanimité car cela touche les parties privatives et les communs

- si changement de destination d'un seul lot privatif (votre appartement) = vote à la double majorité (nombre majoritaire de copropriétaires détenant une majorité - 2/3 - des tantièmes)

Ai-je répondu à votre question ?

Par Nihilscio

si changement de destination d'un seul lot privatif (votre appartement) = vote à la double majorité (nombre majoritaire de copropriétaires détenant une majorité - 2/3 - des tantièmes)

Si le changement de destination d'un lot est demandé par le copropriétaire du lot, la modification du règlement de copropriété se vote à la double majorité de l'article 26.

Mais l'assemblée ne peut modifier, à quelque majorité que ce soit, les droits d'un copropriétaire concernant l'usage de son lot.