



Location courte durée

Par Bernd

La Situation

Je suis propriétaire d'une maison de vacances dans une copropriété de 18 maisons individuelles et 12 appartements dans un bâtiment indépendant. Je loue notre maison à des vacanciers en haute saison depuis 25 ans (minimum 1 semaine, maximum 1 mois).

Certaines propriétaires veulent maintenant essayer lors de la prochaine réunion des propriétaires d'interdire les locations de courte durée via la plateforme airbnb ou d'autres plateformes.

La resolution proposer par le syndic est le suivant:

DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL L'INTERDICTION DES HABITATIONS A USAGE DE LOCATIONS QUI S'APPARENTERAIENT A DES PRESTATIONS COMMERCIALES D'HOTELLERIES INCOMPATIBLES AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Voter a la majorite

Le règlement de la copropriété contient désormais les règles suivantes :

Article 13 ? Occupation ? Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais, il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratif.

A mon avis ca signifie une « Habitation bourgeoise simple » (non exclusive)

Article 14 - Locations ? les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bonne leur semblera?. Mais les locations en meuble, par appartement entier, sont autorisées.

A mon avis avec ce regle "une locations de courte durée" n'est exclus explicitement.

Questions

Je vois la résolution proposée comme une tentative de certains copropriétaires d'obtenir enfin une interdiction des locations airbnb.

Mais cela signifierait que nous devriez changer les règles de la copropriete, ce qui n'est possible que par un jugement unanime (§26) ou au moins la double majorite.

Par conséquent, la résolution proposée devrait en fait être illégale. La résolution devrait être modifiée en conséquence, ce qui signifie que le verdict devrait être unanime ou au moins double majorité.

Que pensez vous ?

La location courte durée aux vacanciers relève-t-elle des "HABITATIONS A USAGE DE LOCATIONS QUI S'APPARENTERAIENT A DES PRESTATIONS COMMERCIALES D'HOTELLERIES" et est-elle interdite par le règlement du syndicat actuelle de copropriété ?

A mon avis le reglement de la copropriété permet la location de courte dureé, car le Article 13 a le caractere d'un Habitation Bourgeoise simple, car la location de courte dureé n'est pas interdits explicitement. Dans beaucoup commentaire juridique j'ai lu, que dans ce cas le syndic n'a pas le droit d'interdire une location courte dureé

Que pensez vous ?

Merci pour vos réponses. Le texte a été traduit par google car mon français n'est pas très bon.

Salutations

Bernard XXXXXX anonymisation

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ne mettez pas votre nom sur un forum public.

Comme sur l'autre forum, la réponse ne change pas. La location de courte durée est une activité commerciale et pas libérale, donc interdite par votre règlement de copropriété. La résolution n'est pas utile puisque c'est déjà interdit.

Le fait de louer ainsi depuis plusieurs années prouve simplement une certaine tolérance, mais ne vous donne aucun droit de continuer.

Vous devez demander une autorisation à l'AG pour pouvoir louer en dépit du RDC.

Par Rambotte

En outre, les projets des articles 13 et 14 semblent être limités aux appartements, et ne pas concerner les maisons individuelles.

PS Je comprends que ce sont les projets des articles. Et pas les articles actuels. Ne pas oublier que c'est une traduction google. Je pense qu'il faut lire "Le règlement de la copropriété contiendrait désormais les règles suivantes", pour que le mot "désormais" prenne son sens.

Et si ce sont bien les articles 13 et 14 actuels, quelle est la modification projetée de ces articles ? Ou alors c'est une disposition d'interdiction sans modification du règlement ? Est-ce efficace ?

Par yapasdequoi

Certes. Il faudrait nous donner le texte actuel du règlement de copropriété...

Par isernon

bonjour,

avec la clause d'habitation bourgeoise, les activités commerciales sont interdites donc y compris les locations saisonnières de courte durée.

salutations

Par Bernd

Merci pour vos réponses,
je crois aussi, que cette résolution concerne que des appartements, et ne pas les maisons. Mais je ne suis pas sûr. Je ne rien trouver si dans un copropriete ou il y a un immeuble avec des appartements et aussi des villas, le règlement peut interdire des locations court durée pour les maisons individuelles.

Les passages du règlement copropriété:

Deuxieme Partie

Titre I

Conditions usage de l'ensemble immobilier

Chapitre I

Destination de L'ensemble immobilier

Article 11. - l'ensemble immobilier est destiné, sous les conditions énoncées au chapitre II ci-âpres, exclusivement à l'usage d'habitation.

Chapitre II

Usage des Parties Privatives

Article 12 - Principes - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solitude ou la sécurité d'immeuble ou porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui seront exposées ci-âpres.

L'état descriptif de division ci-inclus dont chaque copropriétaire a eu connaissance et accepté les termes a même valeur que le règlement de copropriété lui-même; il détermine l'affectation de chaque lot dépendant du bâtiment, que son propriétaire s'oblige à respecter.

Article 13: - Occupation - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Article 14 - locations - Les copropriétaires pourront louer leurs appartements 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 à l'article 11 ci-dessus.

....mais les locations en meuble, par appartement entier, sont autorisées.

....

Article 29: Maisons individuelles - Les propriétaires de maisons individuelles pourront jouir comme bon leur semblera, sous réserve: - de ne jamais modifier l'affectation à usage d'habitation, ni les caractéristiques et aspects extérieurs;

....

Est ce que ces extraits du règlement copropriété suffit pour répondre a ma question principale ?

Est ce que le règlement copropriétaire peut interdire des locations court durée pour les maisons individuelles ?

Merci pour votre temps pour me répondre.

Salutations

Par Bernd

Merci pour vos réponses,
je crois aussi, que cette résolution concerne que des appartements, et ne pas les maisons. Mais je ne suis pas sûre. Je ne trouve rien si dans un copropriété ou il y a un immeuble avec des appartements et aussi des villas, le règlement peut interdire des locations court durée pour les maisons individuelles.

Les passages du règlement copropriété:

Deuxieme Partie

Titre I

Conditions usage de l'ensemble immobilier

Chapitre I

Destination de L'ensemble immobilier

Article 11. - l'ensemble immobilier est destiné, sous les conditions énoncées au chapitre II ci-âpres, exclusivement à

usage d'habitation.

Chapitre II

Usage des Parties Privatives

Article 12 - Principes - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solitude ou la sécurité d'immeuble ou porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui seront exposés ci-après.

L'état descriptif de division ci-inclus dont chaque copropriétaire a eu connaissance et accepté les termes a même valeur que le règlement de copropriété lui-même; il détermine l'affectation de chaque lot dépendant du bâtiment, que son propriétaire s'oblige à respecter.

Article 13: - Occupation - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Article 14 - locations - Les copropriétaires pourront louer leurs appartements 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 à l'article 11 ci-dessus.

...mais les locations en meuble, par appartement entier, sont autorisées.

....

Article 29: Maisons individuelles - Les propriétaires de maisons individuelles pourront jouir comme bon leur semblera, sous réserve: - de ne jamais modifier l'affectation à usage d'habitation, ni les caractéristiques et aspects extérieurs;

....

Est ce que ces extraits du règlement copropriété suffit pour répondre a ma question principale ?

Est ce que le règlement copropriétaire peut interdire des locations court durée pour les maisons individuelles ?

Merci pour votre temps pour me répondre.

Salutations

Par Rambotte

Donc c'est le règlement actuel ?

Et l'AG, elle propose quoi comme modification des articles ?

Cela dit, est-ce que la location saisonnière est de l'usage d'habitation (article 29) ? A priori non. Voir ce qu'en pensent les autres.

Par Bernd

Merci pour votre réponse;

oui c'est le règlement actuelle:

la résolution proposée dans la prochaine AG:

DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL L'INTERDICTION DES HABITATIONS A USAGE DE LOCATIONS QUI S'APPARENTERAIENT A DES PRESTATIONS COMMERCIALES D'HOTELLERIES INCOMPATIBLES AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

(Voter Majorité)

Ma question principale est:

est ce que l'article 13, après le quelle une interdiction de lactation court durée est interdit, me concerne comme propriétaire d'un maison ?

Si ca C'est ne pas le cas, la résolutions - qui est nulle a mon avis - ne me concerne pas aussi.

Par yapasdequoi

L'article 13 concerne les appartements, donc pas les maisons.

Par contre l'article 29 vous concerne

"Article 29: Maisons individuelles - Les propriétaires de maisons individuelles pourront jouir comme bon leur semblera, sous réserve: - de ne jamais modifier l'affectation à usage d'habitation, ni les caractéristiques et aspects extérieurs;"

La location de courte durée étant une affectation à usage COMMERCIAL", cet article 29 (et pas le 13) vous interdit la location de courte durée.

Par Bernd

Merci beaucoup.