



Location saisonnière - article 26 d) de la loi de 1965

Par titus42

Bonjour,

Je voudrais savoir si quelqu'un serait capable d'invalider mon raisonnement qui suit, et qui a fait naître un débat (passionné) entre moi et un proche sur la question de l'impossibilité de donner un appartement que je possède en copropriété en location saisonnière.

Les faits sont les suivants:

1) Mon règlement de copropriété énonce littéralement ce qui suit:

Les appartements devront être occupés à usage d'habitation bourgeoise. Ils pourront être loués en meublé et en vide. L'exercice des professions libérales et similaires est autorisé.

Il désigne également d'autres lots au RDC qui peuvent être utilisés commercialement. Mon appartement est en étage, et n'est donc pas concerné.

2) Selon le CNRTL, "habiter bourgeoisement" signifie "occuper un local avec interdiction de se livrer à des activités commerciales ou artisanales"

De 1) et 2), je déduis que l'activité commerciale n'est pas permise dans mes lots.

3) Selon l'article 26 d) de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 19 novembre 2024, et son alinéa suivant:

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

[...]

d) La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

La modification prévue au d) du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

le d) de cet article a vocation à être appliqué dans ma copropriété, car même si le règlement n'interdit pas explicitement l'activité commerciale, cette interdiction se déduit de la clause bourgeoise, comme dit plus haut.

Il en résulte que selon ce texte, l'assemblée générale a le droit de voter, à la majorité des 2/3, une modification du règlement de copropriété qui interdit purement et simplement toute location saisonnière, dès lors que le lot loué n'est pas une résidence principale (c'est mon cas), et que rien ne peut y faire barrage.

Il y a eu débat par le passé pour savoir dans quelles circonstances on pouvait retenir que de la location saisonnière était une activité de nature commerciale ou civile (dont l'arrêt de la cour de cassation du 25/01/2024, pourvoi 22-21.455), donc pouvait aller à l'encontre de la clause bourgeoise ou pas, selon le cas.

Ma compréhension des choses est qu'avec la loi du 19 novembre 2024, le législateur, qui a considéré que discuter de la nature commerciale ou civile importait finalement peu car les nuisances étaient finalement les mêmes, est venu siffler la fin de la récré en donnant le pouvoir à une AG d'interdire purement et simplement toute forme de location saisonnière, peu importe qu'elle soit commerciale ou civile. Les seuls rescapés sont les copropriétaires ayant fait des lots concernés leur résidence principale; les autres sont crucifiés. C'est aussi simple que cela.

Un proche me soutient que j'ai faux, car :

- selon l'article 9 I de la loi, "Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble."

- selon l'article 26 avant-dernier alinéa, "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."

- et qu'il est écrit dans mon règlement de copropriété "Ils pourront être loués en meublé et en vide." sans aucune condition sur la durée des locations, autrement dit j'ai droit à louer pour des périodes aussi brèves que je le veux, donc en saisonnier.

Je maintiens qu'il a tort, car même si mon droit à louer en meublé sans condition de durée est affirmé dans le règlement, je peux toujours louer en meublé, mais *dans les conditions énoncées par la loi*. Un règlement de copropriété n'est pas au-dessus de la loi, et la clause de droit de location doit être réduite à ce que la loi prévoit sous peine d'être réputée non écrite au visa de l'article 43.

Ce qui m'oblige à me diriger vers un bail mobilité ou bail d'habitation meublée.

Ma question est donc toute simple : ai-je raison ou tort ?

En vous remerciant par avance de vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour

C'est un vieux débat, mais le 26d est tout récent.

Il n'y a pas encore de jurisprudence.

Toutefois personne n'est crucifié !

Par titus42

Bonjour,

Moi si ! Car une AG est prévue très prochainement, qui doit voter cette interdiction. Si elle le fait et que c'est adopté, la question se pose de savoir si je dois contester la décision ou pas.

Mon proche me soutient que oui. Je soutiens que je suis fichu, car elle dans son droit absolu en le faisant, car je n'ai aucun moyen de droit pour m'élever contre ce texte, le législateur voulant justement qu'il n'y ait plus débat.

Ite missa est!

Par yapasdequoi

comment ça "je suis fichu" ? C'est votre seule source de revenu ? Dans ce cas vous pouvez bien évidemment louer en location de longue durée (= pour résidence principale du locataire). C'est pour favoriser ce type d'occupation que la loi a été mise en place.

Mais là n'est pas votre question.

La décision de l'AG peut toujours être contestée selon l'article 42. Toutefois le résultat n'est jamais garanti.

Il vous faut un avocat + respecter les critères et les délais.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Par Urbicande75

Bonjour,

Comme vous le notez : "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."

Mais ici le 26d ne vous modifierait rien car vous étiez déjà tenu à une occupation bourgeoise, et les locations courtes durée étaient déjà hors destination (si on considère meublés de tourisme = commercial).

En fait il faut je pense vous baser sur les jurisprudences décidant si meublés de tourisme = commercial

Si commercial alors c'est exclu par la clause d'occupation bourgeoise et donc le 26d n'est que l'expression explicite de l'interdiction. Cela ne modifie pas vos droits tels que résultant du RC (vous étiez déjà au delà)

Si non commercial, alors effectivement l'interdiction n'est pas explicite et donc le 26d non accessible.

Je pense que ça ne sert à rien de vous torturer avec l'article 9, 26 dernier alinéa etc, il vous faut analyser et étudier si "clause d'habitation bourgeoise = interdiction meublés touristiques"

Des gens qui maîtrisent ces jurisprudences doivent pouvoir vous aider. Ce n'est pas simple.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme vous le dites très justement, le d) de l'article 26 permet désormais d'interdire les locations saisonnières sans entrer dans des considérations sur la nature commerciale ou non de la location.

Votre règlement de copropriété prohibe une utilisation commerciale de votre lot de copropriété. Le d) de l'article 26 permet à l'assemblée de modifier à la majorité de l'article 26 le règlement de copropriété pour qu'il interdise les locations saisonnières dans les lots où toute activité commerciale est prohibée dont le vôtre.

Cette nouvelle disposition législative ne présente pas de difficulté d'interprétation. Si l'assemblée vote l'interdiction, vous ne pourrez plus exploiter l'appartement que vous possédez dans l'immeuble comme meublé de tourisme. Vous pourrez toujours le louer meublé mais il faudra qu'il soit habité avec une certaine pérennité. Il ne devra pas obligatoirement être la résidence principale du locataire. Vous pouvez envisager que ce soit pour celui-ci un pied-à-terre ou, autrement dit, une résidence secondaire. Pour faire la distinction, je vous propose le critère d'appréciation suivant : dès lors que le locataire a souscrit son propre contrat de fourniture d'électricité, ce qui implique une certaine pérennité de l'habitation, il ne s'agit pas d'une habitation touristique.

La loi permettant désormais une telle modification du règlement de copropriété, une contestation de la modification prévue au d) de l'article 26 votée dans des conditions régulières est vouée à l'échec.

Vous trouverez toujours des gens qui prétendront vous démontrer que deux plus deux ne font pas quatre et que la terre est plate. Il ne sert à rien d'essayer de discuter avec eux. Mieux vaut ignorer.

Une location, quelle que soit sa durée, est civile par nature tant qu'elle n'est pas assortie de prestations lui donnant un caractère hôtelier comme des prestations de nettoyage ou de conciergerie. Mais cette distinction ne présente aucun intérêt pour l'application du d) de l'article 26.

Par Urbicande75

Effectivement, les services para-hôteliers présentaient un intérêt pour interpréter la clause d'habitation bourgeoise. Toutefois ils ne sont pas requis dans l'article 324-1-1 du code du tourisme auquel 26d se réfère.

Donc "habitation bourgeoise" = interdiction commerciale donc le 26d est accessible à votre copro en AG ; le vote du 26d vous exclurera de cette activité.

C'est un peu étrange car cela fait rentrer dans du commercial (avec ou sans para hôtelier) ce qui n'y était pas (sans para hôtelier). Il semble que cet article vise à ce qu'une copro puisse adapter volontairement ce qu'elle souhaite considérer comme commercial ou non quant aux locations meublées de courte durée.

Par Nihilscio

Il n'y a rien d'étrange. L'article 26 dans sa nouvelle rédaction permet désormais d'interdire l'exploitation de logements comme meublés de tourisme quel que soit son caractère, civil ou commercial. La question pertinente n'est plus de savoir si l'exploitation d'un logement est civile ou commerciale selon le code de commerce mais de savoir s'il s'agit d'un meublé de tourisme selon le code du tourisme.

Si les copropriétaires souhaitent minimiser la fréquence à laquelle un logement peut changer d'occupants, le d) de l'article 26 répond à cette préoccupation.

Par yapasdequoi

Rien n'interdit de contester une décision votée par l'AG.
Mais comme déjà dit le résultat n'est aucunement garanti.

Par Urbicande75

Par "étrange" je voulais pointer le fait qu'il s'agit quand même d'une limitation des modalités de jouissance du lot (puisqu'il étend l'interdiction à l'activité "civile") sans requérir l'unanimité comme traditionnellement.

Effectivement, on peut le voir comme une clarification de la définition (code tourisme au lieu de commerce), comme vous le dites, tout en laissant le choix à la copro (puisqu'il n'est pas voté, on va à priori rester sur la jurisprudence actuelle) d'adopter cette définition ou pas finalement.

Par titus42

Bonjour Nihilscio et Urbicande75,

D'abord, merci pour vos réponses. Ensuite, j'aimerais pousser le débat jusqu'au bout si vous en êtes d'accord, car :
- j'ai une vision légèrement différente des vôtres (en particulier, Nihilscio, car le critère pour apprécier la pérennité de l'occupation est selon moi déjà établi dans la loi),
- et surtout, il me reste un problème sur les bras.

Ma vision précise de la portée du 26 d) :

Il donne le droit à l'AG d'interdire la location saisonnière de lots exception faite de ceux "constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989". La référence faite à cet article pour définir ce qu'est une "résidence principale", et l'exception faite en conséquence, sont cruciales dans mon cas.

Car en effet, l'article 2 de la loi de 1989 prévoit que "La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation."

Il est question de 8 mois par an. En d'autres termes, si je conclus un bail de location meublée étudiante pour 9 mois, de septembre à juin, alors j'ai démontré qu'en juillet et août de la même année, mon appartement était la résidence principale de quelqu'un, donc mon lot n'est pas concerné par le 26 d), il y échappe, et j'ai droit de faire de la location saisonnière pendant ces deux mois.

Ca tombe bien, c'est exactement mon intention - je veux juste 2 à 3 semaines de loc saisonnière par an en été, pas plus, juste pour éponger mon déficit foncier, mes charges et mes taxes.

Etes-vous d'accord avec ma lecture de ces textes ?

Le problème qui me reste sur les bras:

La clause dont il est proposé l'ajout au RC lors de la prochaine AG est ainsi rédigée:

"La location en meublés de tourisme au sens du I de l'article L.324-1-1 du code du tourisme est interdite dans les lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale."

Et il n'est pas fait référence à l'article 2 de la loi 1989. Ce qui me pose problème, car si l'AG adopte cette modification, elle outrepasserait ce à quoi elle donne droit (le 26 d) car le fait de que le lot soit la résidence principale de quelqu'un s'apprécie alors au moment où le contrat de location saisonnière prend effet. Donc il y a un problème.

Etes-vous toujours d'accord avec moi ?

Selon moi, le fait que la référence à l'article 2 soit omise dans cette clause n'a rien d'accidentel. Plusieurs copropriétaires sont en effet radicalement opposés depuis longue date à toute forme de location saisonnière, quelle que soit sa durée. Or, je ne suis pas d'accord pour les laisser faire, et au vu de ce que je viens de dire, estime encore être fondé à m'élever contre eux.

Il me semble alors avoir deux solutions:

1- soit je conteste au visa de l'article 42 (je ne manquerai pas de me mettre en défaillance), et demande la nullité de la résolution adoptée - à supposer d'ailleurs qu'elle le soit

2- soit je laisse faire, je fais ma location saisonnière de 3 semaines en août comme si de rien étant après avoir conclu un bail étudiant septembre - juin, et s'il m'est fait un procès, je soutiens que la clause ajoutée au RC est non écrite au visa de l'article 43.

J'aurais tendance à privilégier la voie 2 par souci d'économie, mais il me semble quand même mieux d'éviter de me retrouver avec un RC bourré de grand n'importe quoi. La question est donc de savoir si je peux contester cette clause, à supposer qu'elle soit votée, et telle quelle - mais c'est parti pour.[barre]/[barre]

Par Urbicande75

Le fait que la résolution ne reprenne pas la référence à la loi de 89 me semble indifférent. La loi de 89 dit spécifiquement 8 mois mais hors de ce domaine, la jurisprudence est plutôt du type 6 mois ou "là où on a ses affaires" (réception courriers, factures, adresse officielle, impôts, etc).

Cela me semble indifférent car, comme vous le dites, l'été, votre bail sera fini et comme vous n'y habitez pas, le lot ne sera pas votre résidence principale.

Au pire, l'interprétation serait avantageuse pour quelqu'un qui n'occupe son logement que 6 mois par exemple tout en y ayant ses "affaires" (tout en étant limité à 120 nuits dans certaines villes).

Clairement le but est ici de ne permettre que la location courte durée aux propriétaires occupants leur lot. Les copropriétaires bailleurs non occupants ne doivent louer qu'en longue durée.

Par Urbicande75

Sur votre option 1), honnêtement, je pense que les chances sont très faibles, mais opposez vous et consultez un avocat.

C'est sûr que si vous n'envisagez que 2 mois de loc courte durée pour amortir un peu plus, le coût d'une action difficilement gagnable va être disproportionné.

Votre option 2) est à vos risques et périls... tant qu'il n'y a pas de souci ou que vous n'avez pas un turn over de folie tous les 2 jours, peut être que ça ira et puis le jour où vous aurez de gens incorrects, vous vous exposez. Essayez peut être de louer les 2 mois à une même personne (stagiaire etc). De toute manière vous serez mis en demeure avant action, donc tant que vous n'êtes pas mis en demeure de cesser...

Par Nihilscio

le critère pour apprécier la pérennité de l'occupation est selon moi déjà établi dans la loi, Quel est ce critère et où le trouver ?

Si vous louez le logement de septembre à juin à un étudiant, en juillet et août il n'est la résidence principale de personne et, si vous le louez à une clientèle de passage pendant cette période, vous en faites, pour cette période, un meublé de tourisme.

Ajouter au projet de résolution la référence législative de la définition de la résidence principale n'en modifierait pas le sens. En l'absence cette référence, le sens de la résolution ne deviendrait sujet à interprétation que du jour où la définition de la résidence principale disparaîtrait de la loi. Les copropriétaires qui prétendent prohiber une location saisonnière dans un logement qui est une résidence principale prétendent violer la loi. L'article 26 dans sa nouvelle rédaction est laissé cohérent avec les réglementations locales qui tendent à interdire les locations saisonnières sauf pour les locations et sous-locations de leur logement par ceux qui y résident à titre de résidence principale. Le législateur a tenu à ce que les règlements de copropriété ne puissent interdire cette pratique. Cela ne vous concerne pas puisque vous ne résidez pas dans le logement que vous souhaitez louer en juillet et août à une clientèle de passage.

La proposition de résolution est parfaitement légale. Si elle est adoptée et que vous la contestez vous serez débouté.

Par titus42

"Si vous louez le logement de septembre à juin à un étudiant, en juillet et août il n'est la résidence principale de

personne"

Faux au sens de l'article 2 de la loi de 1989, qui énonce clairement " La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an". Il établit bien que le logement loué (le mien) est la résidence principale de quelqu'un (et pas forcément celui qui loue en meublé de tourisme) sur une année entière. Je relève d'ailleurs votre silence sur ce point.

"Ajouter au projet de résolution la référence législative de la définition de la résidence principale n'en modifierait pas le sens."

Ah ? Le législateur aurait donc pris soin d'ajouter les mots "au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986" dans le 26 d) juste pour faire joli ?

J'ai du mal à vous suivre, et encore plus à vous croire.

En gros, ce que vous nous dites, c'est que le preneur d'un bail à louer en location meublée loi de 1989 titre Ier bis aurait plus de droit que le bailleur lui-même, puisque selon votre raisonnement, le locataire pourrait sous-louer les lieux qu'il occupe à titre de résidence principale en meublé de tourisme dans la limite de 4 mois *par an*, mais pas le bailleur. Les nuisances seraient donc exactement les mêmes pour les autres occupants, et un locataire pourrait les occasionner de plein droit, mais pas son bailleur, sur le dos de qui il pourrait de surcroît se faire de l'argent. Pardon, mais j'ai du mal à y croire.

Du reste, et à supposer votre raisonnement valable, j'ai un moyen très simple de le contourner: puisque selon vous, mentionner ou pas l'article 2 loi 1989 dans la clause n'a finalement pas d'importance, alors au 1er juillet je déclare au fisc permuter cet appartement avec ma résidence principale, le bien constitue ma résidence principale jusqu'à nouvel ordre, j'y fais ma location saisonnière. En septembre, je retrouve un locataire, je déclare à nouveau permuter mes deux résidences en sens inverse, et le problème est résolu.

Ca n'a aucun sens.

Par Nihilscio

Vous louez du 1er septembre au 30 juin à un étudiant.

Avant le 1er septembre le logement n'est pas encore la résidence principale de l'étudiant.

Après le 30 juin il n'est plus sa résidence principale.

Du 30 juin au 30 septembre, il n'est la résidence de personne.

Si la résolution que vous avez communiquée est adoptée et que vous louez l'appartement dans ces conditions à des touristes, vous enfreignez le règlement de copropriété.

Libre à vous de penser le contraire.

Vous voulez contester cette résolution ? Eh bien contestez-là !

Je n'ai aucune envie de polémiquer sur le reste.