



Droit de mettre en location touristique type AirBnB

Par Charles94

Bonjour,

J'ai acheté un appartement en VEFA (remise des clés en Avril 2023). Nous venons de découvrir par hasard que deux appartements sont offerts à la location en AirBNB. Le conseil syndical et le syndic n'étaient pas au courant.

Voici le contenu du règlement de copropriété :

ARTICLE xx : L'immeuble régi par les présentes est destiné à l'usage d'habitation, à l'exception du LOT N° 1 qui peut être aussi à usage commercial, professionnel ou de bureau.

Les activités professionnelles sont autorisées dans les appartements sous réserve des autorisations administratives nécessaires. Les copropriétaires des lots souhaitant exercer une activité professionnelle devront faire leur affaire personnelle de l'obtention de l'ensemble des autorisations requises et se conformer aux règles en vigueur.

Il ne pourra être installé dans l'immeuble le siège ou la permanence d'un parti politique ou d'un lieu de culte.

Les sièges de Sociétés ou les domiciliations pour le registre du commerce et des sociétés pourront être établis conformément aux dispositions de l'article 2 de la

Loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984, dans les logements, sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire ou occupant intéressé.

Plus loin, nous avons :

Locations

ARTICLE xx : Les copropriétaires pourront louer leurs appartements et locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et

mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie aux articles 8 et 10 ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Le nombre de personnes occupant les appartements doit être adapté à leur superficie.

Pouvez-vous me dire si les locations touristiques de courte durée type AirBnB ou similaires sont autorisés ou pas ?

Le règlement de copropriété ne parle pas d'utilisation bourgeoise.

A l'avance, merci pour votre réponse.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre règlement de copropriété n'interdit pas les locations de courte durée de type AirBnB tant que ces locations ne sont pas assorties de prestations qui leur donneraient un caractère commercial par assimilation à une activité d'hôtellerie, ce qui n'est probablement pas le cas.

Donner à louer pour de courtes durées n'est pas ce qu'il est convenu de nommer une occupation « bourgeoise » mais celle-ci n'est pas imposée par le règlement de copropriété.

L'immeuble est à destination d'habitation et les logements concernés sont bien habités, même si c'est pour de courtes durées.

La location d'immeubles est une activité de nature civile même si le bailleur doit être enregistré au registre du commerce et des sociétés en application de la réglementation fiscale.

Il y a peut-être lieu de s'interroger sur le respect de la réglementation locale mais c'est un autre sujet.

Par ailleurs il est consternant de lire dans un document notarié « Loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984 ». Cette loi modifiait l'ordonnance 58-1352 du 27 décembre 1958 qui a été abrogée en 2000 pour être intégrée dans le code de commerce. Quand on est sérieux, on se réfère à la législation en vigueur, non à un texte abrogé il y a plus de vingt ans. Vous pouvez féliciter le notaire si vous le rencontrez.

Par chaber

bonjour

en février 2020 la Cour de Cassation a confirmé que ce genre de location était une activité commerciale

Par AGeorges

Bonjour,

Tout à fait d'accord avec Chaber.

Le fait d'acheter un appartement, et de le meubler pour le mettre entièrement en location AirBNB est une activité commerciale, de type hôtelière.

C'est différent du cas d'un propriétaire dont c'est la résidence principale et qui ferait un peu de AirBNB pendant, par exemple, la période de vacances.

Il n'est pas nécessaire :

- Que des services "hôtelières" (genre apporter le petit déjeuner le matin) accompagnent ces locations, pour leur donner la qualification de commerciale. C'est du meublé, cela suffit,
- Que le mot 'bourgeois' figure en toutes lettres dans le texte du règlement de copropriété. le simple fait que la mention "refus du commercial" ou la destination "habitation" soient précisées suffit.

L'interprétation de M. Nihilscio ne me semble pas correspondre aux tendances de la jurisprudence et apparait, de ce fait, incorrecte.

Par Nihilscio

En total désaccord avec Chaber. L'interprétation de M. AGeorges, qui ne repose sur aucune jurisprudence ni avis de doctrine m'apparait incorrecte.

Dans l'affaire qui faisait l'objet de l'arrêt de la cour de cassation du 27 février 2020, n° 18-14.305, qui n'est qu'un arrêt d'espèce non publié au bulletin qui n'apporte rien de nouveau, la question de la nature civile ou commerciale de l'activité de location de courte durée n'a pas été posée. La cour de cassation n'a pas répondu à une question qui ne lui était pas posée.

Dans cette affaire, une SAS, société commerciale, louait dans une résidence soumise au statut de la copropriété 39 logements à la journée ou à la semaine. Des copropriétaires lui ont reproché de poursuivre dans l'immeuble une activité commerciale de location saisonnière en infraction aux clauses du règlement de copropriété. La cour d'appel leur a donné gain de cause en interdisant sous astreinte à la société de louer ses lots ou de les faire occuper par sa clientèle.

Dans son pourvoi la société n'a argumenté que sur l'étendue du droit de propriété : article 548 du code civil, article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen etc. Ce n'était guère convaincant et il n'y a pas à s'étonner que la cour de cassation n'ait pas été convaincue.

Ce qui n'est pas dit dans cet arrêt est selon quelles modalités la société commerciale louait ses lots de copropriété. Nous l'ignorons. Il est vraisemblable qu'elle le faisait de telle sorte que ses 39 logements étaient gérés comme un hôtel, raison qui expliquerait pourquoi elle n'a pas allégué en défense le caractère civil de son activité. Quoiqu'il en soit, tout ce qu'on peut retenir de cet arrêt est qu'une activité commerciale est interdite dans un immeuble dont la destination est l'habitation. On ne peut en déduire que toute activité de locations de courtes durées est une activité commerciale.

La question du caractère civil ou commercial des locations de courtes durées est étudiée sous le lien suivant :
[url=https://consultation.avocat.fr/blog/paul-duvaux/article-20845-la-location-meuble-est-elle-une-activite-de-nature-com

merciale.html][<https://consultation.avocat.fr/blog/paul-duvaux/article-20845-la-location-meublee-est-elle-une-activite-de-nature-commerciale.html>[/url].

Un arrêt de la cour de cassation du 19 octobre 1999 , n° 97-13.525 donne des critères d'appréciation. Si, aux termes du contrat, qualifié de location, il est demandé une caution à la remise des clefs, qu'un inventaire du mobilier est dressé et que l'entretien et le nettoyage des lieux sont à la charge du preneur, alors est caractérisée l'existence d'un contrat de location, de nature civile, d'un appartement meublé.

L'administration fiscale porte plutôt son attention sur l'existence de services rendus aux locataires (ou clients) : une activité de location meublée devient commerciale lorsque les services fournis aux clients sont significatifs et proches de ceux fournis dans les hôtels. La durée moyenne des locations est à prendre en considération. Si les locataires ne restent qu'un ou quelques jours, ils se rapprochent des clients d'un hôtel.

La question de l'occupation bourgeoise est une autre question à ne pas confondre avec celle de la nature, civile ou commerciale, de l'activité de location. Une occupation bourgeoise est une habitation à titre de résidence habituelle. Le logement occupé peut être la résidence principale du locataire mais aussi un pied-à-terre. Louer pour de courtes durées un logement à des locataires à chaque fois différents n'est pas compatible avec une clause d'habitation bourgeoise d'un règlement de copropriété. Mais dans le règlement de copropriété dont il est question ne figure pas une telle clause.