



Location chambre meublée en copropriété, clause de restriction

Par Aztec

Bonjour à tous, je suis propriétaire d'un appartement de 2 chambres d'une superficie totale de 75m².

Je souhaite louer une chambre meublée (avec bien entendu accès à l'entièreté du logement).

Le logement est ma résidence principale et je serais donc propriétaire-occupant avec le locataire.

Le règlement de copropriété indique : "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"

Ce que je comprends ici : si l'appartement est transformé (aménagé la cuisine pour en faire une chambre ou le salon) ce type de location est interdit.

Ici la location en question ne transforme pas l'appartement, la dénomination de chambre reste inchangée. La location de chambre meublée pour résidence principale comprends la location de la chambre sur le bail mais pour le locataire, l'entièreté de l'appartement est disponible.

Cette clause a pour effet d'éviter de changer la destination de la copropriété qui est : "L'ensemble immobilier est destiné à usage d'habitation. Les activités professionnelles libérales pourront cependant être exercées dans les appartements, sous réserve de respecter le règlement de copropriété quant aux nuisances et aux charges supplémentaires que ces activités pourraient apporter à la Résidence."

Mon projet est de louer une chambre meublée à un étudiant ou salarié en résidence principale.

De plus Article 8 - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 stipule : "Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation."

La location sans transformation d'une chambre meublée pour une location en résidence principale ne constitue pas un changement de destination de l'immeuble.

On peut se poser la question des éventuelles nuisances supplémentaires que cela peut occasionner (notamment sur les parties communes et non privatives). Nous serions 2 dans un appartement de 75m² qui est fréquemment loué à des familles avec enfants (4 voir 5 personnes : au moins deux voitures...). Cela ne peut à mon sens constituer un motif raisonnable d'irrecevabilité compte tenu de la nature des occupations de ce type d'appartement.

D'après ce raisonnement je serais en droit de faire de la location de type chambre meublée (bien évidemment sans transformation et la chambre respecte à la lettre les quelques obligations légales de ce type de location).

La copropriété m'a dit non ?

J'aimerais votre avis.
Je vous remercie.

Par janus2

La copropriété m'a dit non ?

Bonjour,
Qu'entendez-vous par "la copropriété" ? Le syndic, le conseil syndical, l'assemblée générale ?

Par Aztec

Bonjour le gestionnaire de syndic.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le gestionnaire du syndic ne peut ni vous interdire ni vous autoriser cette location. Ce n'est pas son rôle.

Par contre il y a des déclarations au niveau fiscal et éventuellement à l'urbanisme.

[url=https://fr-fr.roomlala.com/blog/cote-propretaire/chambre-a-louer/louer-une-chambre-meublee-reglementation-et-contraintes-309]https://fr-fr.roomlala.com/blog/cote-propretaire/chambre-a-louer/louer-une-chambre-meublee-reglementation-et-contraintes-309[/url]

Attention il y a une différence sur les démarches déclaratives si cette chambre est la résidence principale de votre locataire (étudiant par exemple) ou si c'est une location touristique (à la nuitée).

Par Aztec

Bonjour et merci de votre réponse et du lien. En effet ce serait toujours du meublé pour résidence principale. La location touristique impliquera une déclaration à l'urbanisme pour une demande de changement de destination de l'appartement ce qui est pour le coup interdit dans le RC de copropriété (à moins de louer l'entièreté de l'appartement en respectant 120 jours maximum) mais là ce n'est plus du tout mon projet.

Pour ce qui est du fiscal en effet je m'étais déjà informé.

Par Chicamaya

Bonjour,
je suis dans la même situation que vous, avez vous eu une réponse?

Par Aztec

Bonjour, oui, je loue actuellement une à deux Chambres.

Le Syndic qui m'avait dit non est revenu sur ses positions après avoir consulté leur juriste.

Le juriste ""a autorisé"" dans la limite de une chambre", j'en loue parfois 2. La raison je pense c'est que dans les plans de l'appartement il y a deux chambres et un séjour et salon (cloisonné par des portes doubles et mur). Donc calcul 1 chambre proprio, une chambre locataire.

Donc les deux chambre louées sont les chambres décrites comme telles dans les plan de l'appartement.

En tant que propriétaire occupant je peux tout à fait restreindre une partie de salon qui fait office de chambre pour moi (déjà cloisonnée).

Hormis les chambres qui sont privées quand louées aux locataires, tout le reste est privé pour moi et mis en communs pour les locataires des chambres (aspects légaux de mise à disposition du minimum légale).

Sur le papier je dors donc dans mon séjour (je fais bien ce que je veux je suis chez moi), séjour qui n'est pas accessible pour les locataires, le commun est : un salon, cuisine, salle de bain WC, loggia.

Au sens de la loi je suis OK. Je loue pour l'instant sur du bail annuel meublé en résidence principale, mais je suis sûr qu'en regardant la loi de plus près, la location d'une chambre en touristique ne poserait pas de problème (hors zone tendue, déclaration en mairie...), car finalement la dénomination de l'appartement ne changerait pas non plus, cela reste ma résidence principale, au sens du règlement de copropriété, c'est la location de l'appartement dans son entier qui est interdit à la loc touristique (car change la dénomination). Contrairement à ce que j'ai dit plus haut. A creuser

Par Chicamaya

Merci pour votre retour

Tout cela me semble bien compliqué avec de multiples interprétations.

Mon règlement dit que les activités libérales sont autorisées. Je compte bien jouer là dessus pour justifier des nuisances qui sont les mêmes.