Possibilité de mettre mon appartement en location airbnb

Par Eltinou69

Bonjour à toutes et tous,

Je vous contacte car je suis propriétaire d'un appartement qui était , jusqu'à il y a un mois environ, ma résidence principale. Ne sachant pas trop quoi en faire pour le moment (vente, location meublée longue durée, ou encore location non meublée...), je souhaiterais le mettre de temps en temps en location meublée sur air bnb avec un service de conciergerie (remise des clés, nettoyage, lavage des draps, etc..), ne pouvant être sur place pour gérer tout ça en raison de mon travail qui se situe dans une autre ville relativement loin.
Cependant, en lisant le règlement de copropriété, je ne parviens pas à déterminer si ce type de location est autorisé dans ma résidence et c'est là que j'ai besoin de vos éclaircissements si possible. Voici ce qui est écrit dans la partie qui nous intéresse:

" Les bâtiments de l'ensemble immobilier sont destinés à usage d'habitation.
L'exercice d'une activité professionnelle est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.
Par ailleurs, il est interdit d'installer dans les appartements des bureaux commerciaux ou administratifs.
Le tout sous réserve de l'obtention par chaque occupant des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité envisagée.
La transformation des appartements en chambre meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement"

Voilà , c'est tout ce que j'ai pour savoir si je peux mettre mon appartement en location meublé air bnb de temps à autre.

Merci d'avance pour vos réponses.

Bon après-midi

Par Isadore

Bonjour,

La jurisprudence actuelle considère que la location saisonnière d'un bien dans son ensemble sans "services para-hôteliers" comme la livraison de petits-déjeuners est une activité civile.

Votre règlement de copropriété vous autorise explicitement à louer votre logement entier, sans préciser le type de location. Il n'interdit que la location de chambres meublées.

Donc oui, vous pouvez proposer votre logement à la location saisonnière.

Mais vérifiez que votre mairie n'impose pas des restrictions.

Vous devez également veiller à ce que cette activité ne génère pas de nuisances. Dans ma copropriété un appartement est loué en saisonnier, la conciergerie avait pris pour habitude de fixer une boîte à clefs à notre barrière pour s'épargner la peine de les remettre directement au locataire, alors que nous avions un passif de vol et de vandalisme dans les parties communes. A l'égard de la copropriété vous serez responsables des éventuels problèmes causés par la conciergerie ou les locataires. Soyez vigilant.

Par Eltinou69

Merci beaucoup pour votre réponse claire et précise. Pour les nuisances, il va de soi qu'il est absolument nécessaire de les éviter. En ce qui concerne la commune, il s'agit de Meyzieu dans le Rhône donc je vais me renseigner auprès d'eux. Merci à vous et bonne soirée

---
Par isernon

bonjour,

Depuis la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi Le Meur, les copropriétaires peuvent, sous certaines conditions, interdire la location meublée de tourisme dans les immeubles soumis au statut de la copropriété.

Ce nouveau pouvoir d'interdiction, consacré par l'article 26 d) de la loi du 10 juillet 1965, ne concerne toutefois que les locations saisonnières exercées dans des logements à usage d'habitation ne constituant pas la résidence principale de l'occupant - et sous réserve de conditions strictes.

Source : [url=https://www.village-justice.com/articles/loi-meur-une-interdiction-location-saisonniere-portee-limitee-copropriete,53742.html]https://www.village-justice.com/articles/loi-meur-une-interdiction-location-saisonniere-portee-limitee-copropriete,53742.html[/url]

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Le règlement de votre copropriété interdit dans les appartements l'exercice d'activités commerciales tout en autorisant des activités professionnelles non commerciales sous la réserve qu'elles ne créent pas de nuisances.

La location d'un logement, y compris la location d'un meublé touristique, est une activité civile qui ne prend un caractère commercial que si elle est assortie de la fourniture de prestations donnant un caractère d'hôtellerie à l'activité.

Dans votre immeuble, les activités professionnelles non commerciales étant autorisées dans les appartements, les locations de meublés touristiques sont autorisées à condition qu'elles ne deviennent pas de la para-hôtellerie. Il faut être prudent avec les prestations annexes telles nettoyage et lavage de linge. Elles pourraient donner du grain à moudre aux militants anti-AirbnB.

Le d) de l'article 26 ajouté à la loi du 10 juillet 1965 par la loi du 19 novembre 2024 permet aux copropriétés d'interdire les locations de meublés de tourisme, même de nature civile, dans les logements où toute activité commerciale est interdite par le règlement de copropriété.

Une telle décision doit être prise sérieusement ? on fait parfois n'importe quoi n'importe comment dans certaines copropriétés :
- ce doit être expressément une décision de modifier le règlement de copropriété,
- la modification du règlement de copropriété doit impérativement être publiée au fichier immobilier faute de quoi elle deviendra progressivement inopposable aux nouveaux copropriétaires.

Par CLipper

Bonjour,

Une fiche " loueurs en meublé non pros" de impotspointgouv [url=https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3_Documentation/depliants/nid_4011_gp_178.pdf]https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3_Documentation/depliants/nid_4011_gp_178.pdf[/url]

Extrait page 4:
L'activité de loueur en meublé non professionnel est
considérée comme une activité commerciale qui est soumise
à l'impôt sur le revenu (catégorie bénéfices industriels et
commerciaux) et également aux impôts directs locaux

Par Eltinou69

Merci pour vos réponses.
Donc si je comprends bien, suite à la loi du 19 novembre 2024, il peut être décidé d'interdire la location de meubles touristiques dans la copropriété, mais il faut qu'une décision en ce sens soit expressément prise en ce sens en assemblée générale et donc que le règlement de copropriété soit modifié.
Ça ne semble pas être le cas en ce qui me concerne donc tranquille de ce côté là.
Concernant les prestations annexes, il s'agirait juste du nettoyage en fin de séjour, du changement du linge de maison en fin de séjour et son lavage et de la remise des clés tout simplement.
Pour l'extrait page 4 de la fiche du gouvernement, ce serait une location faite de manière occasionnelle, pas plus de 10 nuits par mois donc ce n'est pas considéré comme une activité commerciale non??

Merci

Par CLipper

Pour la possibilité pour les copros d'interdire , c'est pas encore tout à fait au point !
C'est soit disant voté pour freiner les locations saisonnieres mais pour l'instant, cette mesure est un peu bidon..

Par yapasdequoi

Bonjour,
10 nuits par mois c'est 1/3 du temps, soit 4 mois sur 12.
C'est le max que vous pouvez louer en restant votre résidence principale (8 mois par an).
Bref ce n'est pas une "petite" location.

Vous devrez surtout veiller à ce que cette activité ne cause aucune nuisance aux autres résidents, sinon ils auront des motifs pour agir.

Par CLipper

Côté impots:
Page 5 extrait:
"La détermination du bénéfice imposable à
l'impôt sur les revenus
La location en meublé à titre habituel constitue une activité
commerciale relevant au regard de l'impôt sur les revenus de
la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et
non de celle des revenus fonciers."

A titre habituel ne semble pas défini
Mais
Loueurs en meublé non professionnels, lui, l'est.
Page 1:
Qu'est-ce qu'un loueur non professionnel ?
Les loueurs en meublé non professionnels sont les personnes
qui donnent en location des locaux comportant tous
les éléments mobiliers indispensables à une occupation
normale par le locataire, mais qui n'assurent pas de manière
prépondérante de services de nature hôtelière (service du
petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du
linge de maison, accueil de la clientèle).

Okay, vous n'allez pas fournir le petit déjeuner mais est ce que vous allez demander au locataire de nettoyer avant de partir et si vous faites appel a un service de conciergerie v'est bien que l'accueil est fait et les draps, vous allez les fournir ou pas ?

En ce moment, c'est la traque aux "RBiNBi" et c'est malheureusement les plus petits qui se font chopper avant les plus gros..

Par Eltinou69

Est ce que le fait que cet appartement ne soit plus ma résidence principale depuis un mois me force à effectuer un changement d'usage du logement ? Si je veux faire de la location meublée touristique très occasionnelle
Car si j'ai bien compris en dessous de 120 jours (90 jours maintenant apparemment) pour la résidence principale, pas besoin de changement d'usage, mais qu'en est-il pour mon appartement qui est maintenant une résidence secondaire ? Devient il un local à usage commercial si je veux faire du air bnb?
Merci

Par yapasdequoi

C'est la mairie qui peut vous répondre concernant l'urbanisme.
Résidence secondaire ou principale est essentiellement un sujet fiscal.

Par Charles94

Bonjour,

En fait, vous ne donnez pas la situation géographique de votre appartement, zone touristique, zone tendue pour les locations, ou petite ville de province. L'attrait n'est pas le même, les problèmes non plus. Tout dépend aussi si la ville a mis en place un contrôle des locations. Dans certaines villes, il faut avoir un numéro d'enregistrement pour louer et la durée de 120 jours, voire 90 jours, est sérieusement contrôlée.

Dans mon immeuble, on doit être à 5 appartement proposés en Airbnb sur 103, 1 à titre permanent, 4 loués très sporadiquement par les propriétaires résidents (jusque 7 à un moment). Le syndic fait la chasse aux boites à clé. Il y avait un propriétaire qui avait acheté en 2023 un appartement et l'avait aménagé 100% Airbnb, mais il a arrêté en Avril 2025 et loue maintenant en meublé à l'année.
Les autres résidents sont très vigilants. Pour l'instant, on n'a eu que des poubelles abandonnées et une nuit agitée par de la musique forte. L'mmeuble est surveillé par un réseau de 13 caméras et cela calme quand même les incivilités.

Par CLipper

Ça serait votre résidence principale, je pense que cela changerait un peu les choses (90 jours/ an toléré) mais cette n'est plus votre résidence principale.
La description de votre projet de location meublee de votre résidence secondaire, pour moi, vous êtes un loueur en meublé non professionnel (en zone tendue ou pas, avec recette de plus de X euros ou pas, en bic micro , forfait ou ou pas mais..)..vous êtes un LMNP..

(Votre copro, c'est uniquement du résidentiel? Pas de profession libérale ?
Petite copro ? Bcp de proprio occupants ?)

Par Eltinou69

Merci pour vos réponses, oui certes usage civil ou commercial c'est un sujet d'ordre fiscal mais dans le règlement de propriété il est bien spécifié que sont interdits dans ces locaux les activités à caractère commercial donc c'est surtout pour ça que que je pose la question
Concernant ma commune, il s'agit de Meyzieu dans le Rhône et j'ai posé la question à la mairie du coup j'attends leur réponse

---
Par CLipper

Oui il fait attendre la réponse de la mairie .

l est bien spécifié que sont interdits dans ces locaux les activités à caractère commercial
Moi, je lis que ce sont les bureaux commerciaux qui sont interdits

Dans votre passage règlement copro
Par ailleurs, il est interdit d'installer dans les appartements des BUREAUX commerciaux ou administratifs.
Le tout sous réserve de l'obtention par chaque occupant des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité envisagée.

Dans le reglement de copro, le plus gênant pour moi est le passage souligné

La transformation des appartements en chambre meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni.

mais une location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, ça, c'est pour les locations meublee a l'année à mon sens..
Tout se rejoint

Par Eltinou69

Il est marqué dans le règlement de copro que les locaux sont réservés à usage d'habitation ce qui pour moi a contrario signifie qu un usage commercial est proscrit..
Pour le terme exploitation d'un garni, effectivement je me suis demandé ce que cela signifiait réellement, si ils entendaient par là véritablement un service d'hôtellerie avec plusieurs chambres ou simplement la location meublée touristique

---
Par yapasdequoi

Location en garni : location en meublé dans laquelle le bailleur ou le logeur fournit des prestations secondaires, telles que location de linge, entretien et nettoyage des locaux, préparations culinaires (petits déjeuners), etc..
C'est une location de type hotelier et donc commerciale.

Par CLipper

Il date de quand ce reglement de copro ?
Il est marqué dans le règlement de copro que les locaux sont réservés à usage d'habitation ce qui pour moi a contrario signifie qu un usage commercial est proscrit..
Les lots privatifs sont a usage d'habitation. Avec un règlement comme cela, je pense qu'une profession liberale même un docteur peut mettre son cabinet (alors que des consul toutes les 15 min, dc un va et vient soutenu) mais un bureau d'import- export, c'est interdit dans les appartements habitation.

Par CLipper

Pour le terme exploitation d'un garni, effectivement je me suis demandé ce que cela signifiait réellement, si ils entendaient par là véritablement un service d'hôtellerie avec plusieurs chambres ou simplement la location meublée touristique

Pour le garni, le para hotel, saisonnier je vous recherche la dernière cassation mais en gros si trois des 4 services présents c'est du garni ?

Citation bofip
le client ait accès à au moins trois des quatre services annexes cités au b du 4° de l'article 261 D du CGI, à savoir la fourniture du petit déjeuner, un nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et une réception, même non personnalisée.
Fourniture du petit déjeuner

70

La fourniture du petit déjeuner est caractérisée dès lors qu'elle est proposée selon les usages professionnels. Ainsi, au choix du prestataire d'hébergement, le petit déjeuner peut être proposé soit dans les locaux meublés mis à disposition du client, soit dans un local commun aménagé permettant la consommation sur place des denrées, situé dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

À des fins d'organisation, le prestataire peut prévoir un délai entre la commande ou la réservation du petit-déjeuner et sa fourniture effective, sans toutefois que ce délai ne prive de toute portée la possibilité offerte.

Exemple : Un prestataire d'hébergement met à disposition des clients un appareil électronique, un lien Internet ou une ligne téléphonique leur permettant de commander ou de réserver un petit-déjeuner (y compris par exemple dans une boulangerie à proximité), éventuellement sous réserve que cette commande ou cette réservation ait été effectuée avant une heure prédéterminée le jour précédent.

En revanche, un prestataire d'hébergement qui se bornerait à mettre à disposition des clients, dans les locaux destinés à l'hébergement, un distributeur alimentaire et/ou de boissons ne peut être considéré comme proposant effectivement la

fourniture du petit déjeuner.

b. Nettoyage des locaux

80

Le nettoyage des locaux est caractérisé dès lors qu'il est effectué avant le début du séjour et qu'il est proposé au client de façon régulière pendant son séjour. Cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client et des normes d'hygiène habituelles dans le secteur de l'hébergement. Un nettoyage hebdomadaire des locaux est ainsi considéré comme suffisant.

Remarque : Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour.

À des fins d'organisation, le prestataire peut prévoir un délai entre la demande de nettoyage et sa fourniture effective, sans toutefois que ce délai n'ait pour effet de priver de toute portée la possibilité offerte.

En revanche, la simple mise à disposition du client du matériel servant au nettoyage ne suffit pas à remplir la condition relative au nettoyage des locaux.

c. Fourniture du linge de maison

90

La fourniture de linge de maison (draps, serviettes, taies d'oreiller, etc.) est caractérisée dès lors qu'elle est effectuée au début du séjour et que son renouvellement régulier est proposé par le prestataire d'hébergement. Cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client. Une proposition de renouvellement hebdomadaire de ces éléments est ainsi considérée comme suffisante.

Remarque : Lorsque le séjour est d'une durée inférieure à une semaine, la condition est satisfaite lorsque le linge de maison est au moins renouvelé au début du séjour.

En revanche, la mise à disposition d'une laverie, sans renouvel

.../...

d. Réception de la clientèle

100

La réception de la clientèle permet l'accueil, l'orientation des clients vers leur logement et leur information sur les modalités d'accès aux éventuels équipements et services annexes disponibles, ainsi que sur les règles de fonctionnement de l'établissement. Elle est caractérisée même lorsqu'elle n'est pas effectuée de manière personnalisée. Elle peut être assurée en un lieu unique différent du local loué lui-même, ou par l'intermédiaire d'un système de communication électronique. Il n'est pas requis qu'elle soit offerte de manière permanente.

Exemple 1 : Un .../...

Exemple 3 : Un prestataire d'hébergement propose à ses clients un choix entre un accueil physique avec remise des clés en main propre et un accueil par l'intermédiaire d'un dispositif de communication électronique, avec mise à disposition des clés via une boîte à clés.

Par Eltinou69

Le règlement de copropriété date de 2010
Donc pour des séjours d'un weekend, rien que le fait de proposer le ménage avant et le forfait ménage à la fin du séjour, ainsi que du linge propre lavé à la fin du séjour, et la remise de clés par un système de conciergerie constitue une activité commerciale

---
Par CLipper

Bon, pas retrouve en entier cassation du 25 janvier 2024 qui cassé arrêt de Chambéry..
En bref

CT avec RCopro qui interdit commercial (sauf au rdech).
Les apparts étages sont loués en meublé mais avec simplement 2 services(accueil et nettoyage) , les autres services etaient optionnels
.
La cassation a dit que CT du civil.(même si au niveau fiscal, c'est du commercial).

Par CLipper

Le règlement de copropriété date de 2010
Donc pour des séjours d'un weekend, rien que le fait de proposer le ménage avant et le forfait ménage à la fin du séjour, ainsi que du linge propre lavé à la fin du séjour, et la remise de clés par un système de conciergerie constitue une activité commerciale

Dans l'affaire cassée par la dernière cassation, apparemment les draps et linge maison etaient en option (donc pas obligatoire)
Du coup la cour de cassation a dit " c'est du civil" !

Mais les avocats spécialisés sur locations meublées courte durée surveillent la jurisprudence car vu que c'est un peu " limite", ça va sûrement évoluer

---
Par Eltinou69

Merci pour l'info, bien contraignant ce pays en tout cas .. enfin bref