

Louer en meublé pendant les JO 2024 : qu'en pensent les copropriétaires ?



Lors de la mise en location saisonnière d'un bien situé dans une copropriété, le bailleur doit s'assurer que cette mise en location ne dénature pas la destination de l'immeuble.

La rédaction du règlement de copropriété peut prévoir certaines restrictions pour la location saisonnière des appartements. Mais, une clause qui interdit l'exercice d'une activité commerciale est inopérante pour prohiber une location touristique qui ne relève pas de la parahôtellerie : de fait il ne s'agit pas d'une activité commerciale.

Au-delà de la rédaction des clauses incluses dans le règlement, ce sont les conséquences sur la « tranquillité » de l'immeuble liées à la location saisonnière qui doivent être acceptables pour les autres résidents.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Le bailleur doit vérifier s'il est possible de mettre en location saisonnière un bien situé en copropriété.

La possibilité, ou l'interdiction, de donner en location touristique un bien situé en copropriété se déduit d'une appréciation de faits : la jurisprudence tend de plus en plus à regarder en priorité l'atteinte à la destination réelle et à la tranquillité de l'immeuble. Ainsi, l'insertion d'une clause d'habitation bourgeoise (exclusive ou non exclusive) ne suffit pas toujours à interdire la mise en location saisonnière.

Remarque :

La destination ou l'usage que l'on peut faire d'un immeuble (pour les parties privatives ou communes) se détermine à partir de son emplacement, des clauses prévues au règlement, de la situation et des habitudes de ses occupants.

Règlement de copropriété et...

... interdiction de l'exercice d'une activité commerciale

En présence d'une clause visant l'interdiction d'une activité commerciale, la location saisonnière est admise tant que l'activité n'est pas assimilable à une activité de para-hôtellerie. Toutefois, si la location relève de la para-hôtellerie (activité soumise à TVA en présence de prestations de services), elle constitue une activité commerciale visée par l'interdiction. Pour en savoir plus sur la qualification de la para-hôtellerie, voir notre Question-réponse : PARA-HÔTELIER – Quel est le régime des chambres d'hôtes et des para-hôteliers ?

... insertion d'une clause d'habitation bourgeoise exclusive

Le règlement de copropriété qui prévoit un usage exclusivement bourgeois des lots de l'immeuble restreint la possibilité de louer en saisonnier, mais ne la supprime pas nécessairement. L'insertion de cette clause contribue au faisceau d'indices qui tend à remettre en cause la location touristique au motif que cette dernière contrevient à la destination de l'immeuble. Cependant, en cas de contentieux, il reviendra au juge d'apprécier si, dans les faits, la mise en location saisonnière porte réellement préjudice à la tranquillité de l'immeuble ou non.

... insertion d'une clause d'habitation bourgeoise ordinaire ou non-exclusive

En principe, les clauses d'habitation bourgeoise permettent aux copropriétaires de prévoir un usage mixte (professionnel et habitation) des biens. Ces clauses visent généralement les immeubles comprenant des lots occupés par des professionnels libéraux.

De manière indirecte, ces clauses induisent la possibilité pour des tiers d'effectuer des allers et venues dans la copropriété en journée. Par assimilation, cette clause laisse présumer qu'une activité de location saisonnière qui présente des nuisances similaires à celle d'une activité libérale, ne perturbe pas la tranquillité de l'immeuble et est, à ce titre, conforme à la destination de l'immeuble.

Cependant, la location saisonnière pourrait être remise en cause au titre que les nuisances générées perturbent davantage la vie de la copropriété que l'exercice

d'une activité libérale : fréquence des allers et venues, nuisances en dehors des heures de « consultation » classique des professionnels libéraux, rotation des locataires, etc.

... absence de précision

En l'absence de précision, la mise en location saisonnière (qu'elle soit qualifiée ou non d'activité de para-hôtellerie) est en principe permise. Toutefois, les copropriétaires peuvent toujours se référer au droit commun. En effet, peu importe la rédaction du règlement de copropriété, il peut toujours être reproché au propriétaire bailleur de porter atteinte aux autres copropriétaires et / ou à la destination de l'immeuble.

Si le bien fait l'objet d'une sous-location meublée, il revient au propriétaire de faire cesser les troubles du voisinage occasionnés par la sous-location.

La jurisprudence met à l'honneur l'appréciation de faits

En cas de contentieux, le juge devra déterminer si la destination est, dans les faits, remise en cause par l'activité de location saisonnière. Il conviendra alors de tenir compte de différents éléments, comme de la rédaction du règlement de copropriété (bien qu'une clause d'habitation bourgeoise exclusive ne soit pas suffisante ni nécessaire) ou de l'incompatibilité avec les « habitudes » de l'immeuble.

Les indices ayant vocation à qualifier l'activité de location saisonnière comme contraire à la destination de l'immeuble sont par exemple :

- la présence d'une clause d'habitation bourgeoise exclusive (appartements uniquement dédiés à l'habitation) ;
- le dépôt de plaintes par la copropriété (et non de seulement un propriétaire en direct) ;
- la rotation importante de locataires sur une grande partie de l'année ;
- l'absence de locaux commerciaux ou professionnels par ailleurs ;
- l'affectation du bien à une habitation exclusivement saisonnière.

Exemples jurisprudentiels :

La location saisonnière de 39 appartements sur 60 au sein d'une copropriété occasionnant des nuisances (tapage nocturne important, dégradations des parties communes, scènes de violences et arrestation au sein de la copropriété) est contraire à la destination d'habitation de l'immeuble.

La location saisonnière contrevient à la destination de l'immeuble si elle génère des nuisances sonores et une rotation importante de locataires dans une copropriété où le caractère résidentiel de l'immeuble s'illustre notamment par la nécessité, pour un propriétaire bailleur, d'aviser le syndic de toute mise en location y compris en présence d'une location longue durée.

A contrario, pour constater que l'activité de location saisonnière ne remet pas en cause la destination de l'immeuble, le juge pourra regarder :

- si le bien est en temps normal réservé à usage de résidence principale ou secondaire (par exemple, résidence principale louée occasionnellement sur des périodes de vacances) ;
- la période de mise en location du bien et la nuisance effective pour le voisinage durant cette période (par exemple, il pourrait être considéré qu'une location saisonnière sur le mois d'août alors que la copropriété n'est que très partiellement occupée sur la période ne contrevient pas à la tranquillité de l'immeuble ni à sa destination) ;
- si des personnes étrangères sont déjà amenées à entrer dans l'immeuble (notamment pour une clientèle de professionnels libéraux).

Exemples jurisprudentiels :

La location à la journée, à la semaine ou au mois n'a pas été jugée contraire à la destination d'un immeuble dont les appartements ne pouvaient être occupés que « bourgeoisement » dans la mesure où des nuisances particulières et répétées n'ont pas été démontrées.

La mise en location saisonnière ne contrarie pas la destination d'un immeuble où les allers et venues de personnes étrangères ne créent pas davantage de nuisances que l'exercice d'une activité libérale au sein de la copropriété, la « jouissance paisible compatible avec une occupation bourgeoise » étant en principe déjà remise en cause par la réception d'une clientèle libérale au sein de la copropriété.

La rédaction du règlement de copropriété doit être considérée comme un indice parmi d'autres.

Vous voulez en savoir plus sur l'investissement immobilier ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00