



Lettre d'information

DROIT IMMOBILIER

N° 119

La location courte durée
Loi LE MEUR du 19 novembre 2024



Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre
Avocats Associés

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation

SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

LOCATION DE COURTE DUREE

Un large débat s'est instauré depuis quelques années sur la question de la location de courte durée de type Airbnb dans un immeuble en copropriété. Une clause d'habitation bourgeoise est souvent insérée dans le règlement de copropriété des immeubles de standing pour réserver l'immeuble à un usage exclusivement résidentiel et interdire les activités commerciales.

Principes juridiques

En principe, la clause d'habitation bourgeoise interdit toute activité à caractère commercial. Bien souvent, le règlement de copropriété prévoit une destination principale d'habitation avec une clause d'habitation bourgeoise autorisant néanmoins l'exercice d'une profession libérale tout en excluant les activités commerciales.

Jurisprudence

La Cour de Cassation a jugé dans un arrêt du 8 mars 2018 que :

« Dans un immeuble à usage principal d'habitation avec possibilité d'usage mixte professionnel et habitation à l'exclusion de toute activité commerciale, l'installation d'occupants pour de très courtes périodes et même de longs séjours dans des studios hôtels meublés avec prestations de services est contraire à la destination de l'immeuble ».

La Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 25 janvier 2024 que lorsque l'activité exercée n'était accompagnée d'aucune prestation de services accessoire (comme le nettoyage régulier, fourniture de petits-déjeuners, accueil personnalisé, etc.) ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, cette activité n'est pas de nature commerciale, ce qui permettrait la location de courte durée dans des immeubles régis par un règlement de copropriété autorisant la présence de professions libérales et ce, sous réserve de dispositions spécifiques.

Le Tribunal judiciaire de PARIS a quant à lui considéré que les locations touristiques de courte durée n'étaient pas conformes à la destination mixte professionnel/habitation d'un immeuble résidentiel soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis dans plusieurs jugements rendus postérieurement à l'arrêt du 25 janvier 2024.

Il s'agit d'une appréciation au cas par cas en fonction de la rédaction du règlement de copropriété et la définition des conditions de jouissance des lots, du caractère résidentiel de l'immeuble et de son implantation...

La loi LE MEUR du 19 novembre 2024

a) Nouvelles copropriétés.

La loi a créé un nouvel article 8-1-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui impose à tous les règlements de copropriété établis à compter du 20 novembre 2024 de mentionner, de manière explicite, l'autorisation ou l'interdiction de locations de meublés de tourisme.

b) copropriétés existantes.

La modification du règlement de copropriété concernant l'interdiction de locations des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale en meublés de tourisme est désormais soumise au vote à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale peut désormais, à la majorité qualifiée, voter une modification du règlement de copropriété visant à interdire la location de logements en meublés de tourisme dès lors qu'ils ne constituent pas la résidence principale de leur propriétaire.

L'interdiction des locations de courte durée pourra donc désormais se faire sans avoir à étudier, au cas par cas, s'il s'agit ou non d'une activité commerciale, la présence seule d'une stipulation dans le règlement de copropriété interdisant toute activité commerciale étant suffisante.

Limites en cas d'autorisation des locations de courte durée :

a) Information en Assemblée générale

Le nouvel article 9 -2 de la loi de 1965 impose désormais à celui qui met en location de courte durée un lot de copropriété à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, d'informer le syndic.

Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Cela permettra de quantifier le nombre de déclarations préalables à la location de tourisme au sein de la copropriété.

b) Troubles à la tranquillité de l'immeuble

Même autorisée par le règlement de copropriété, la location de courte durée ne devra pas générer de nuisances répétées troublant la tranquillité des résidents et être constitutive des troubles anormaux du voisinage.

Conclusion

Il reste recommandé de consulter un avocat pour vérifier si le règlement contient des dispositions spécifiques concernant la location de courte durée. Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans les différentes démarches.

Christine BAUGE
Avocat associée