



La location touristique de courte durée en copropriété

ARCNA – 11 décembre 2023 – Michel Drouère

Sommaire

1. Quels problèmes ?
2. Droit public 1 : les autorisations du CCH
3. Droit public 2 : l'enregistrement (code du tourisme)
4. Droit privé 1 : la destination de l'immeuble
5. Droit privé 2 : le trouble généré
6. Étude de cas ; proposition de loi pour 2024

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'ARCNA



Quels problèmes ?

- Assèchement du marché locatif traditionnel
 - Nuisances dues aux locataires « AirBnB »
 - Distorsion avec la profession hôtelière
- Lieux touristiques**
- Aggravation de la crise du logement
 - Hausse des prix de l'immobilier locatif

Paris : entre 22 000 et 40 000 logements loués en « AirBnB » selon les sources

Une exaspération – de Saint-Malo à Marseille



Une exaspération – des remèdes ?

« Des marchands de sommeil à touristes d'un nouveau type »

« Des restrictions efficaces existent : quotas par quartier comme à Saint-Malo ; recrutement massif de contrôleurs comme à Paris ; procédures judiciaires freinant les plateformes dans la communauté de communes de l'île d'Oléron ; interdiction pure et simple ou assortie de conditions comme au pays basque » Source : <https://mars-infos.org/communique-sur-la-marche-du-5-7240>

Florent & Mélanie

19 rue des trois rois

Le Julien, petit appart parmi les 33 propriétés des amoureux et 33 logements en moins pour nous

112 euros la nuit

3360€ /mois seulement

Certifié : tueur de quartier

Marchand de Airbnb

Deux mondes

Les deux s'appliquent en même temps

- **Le droit public, l'administration** (commune – services dédiés à la location saisonnière à Paris et grandes métropoles)
= CCH + Code du tourisme
- **Le droit privé** = le règlement de copropriété (destination de l'immeuble = règle contractuelle)

CCH Code de la construction et de l'habitation

Sommaire

1. Quels problèmes ?
2. Droit public 1 : les autorisations du CCH
3. Droit public 2 : l'enregistrement (code du tourisme)
4. Droit privé 1 : la destination de l'immeuble
5. Droit privé 2 : le trouble généré
6. Étude de cas ; proposition de loi pour 2024

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'ARCNA





CCH : l'autorisation

Objectif d'origine ? Éviter la transformation de logements en bureaux et commerce (de l'après-guerre à la loi ALUR)

Quoi ? Loi ALUR (2014) « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article »

Où ? Communes > 200 000 hab. ou autres communes sur décision du préfet ou du **conseil municipal**

CCH : dérogation ou changement d'usage ?

2 situations:

- **Résidence principale : Dérogation** jusqu'à 120 jours par an (8 + 4 =12)
Exceptions (ex. intermittents du spectacle) - Attention évolution prévue après les JO
- **Résidence secondaire : Changement d'usage**

Difficulté ? Le mécanisme du changement d'usage s'applique uniquement lorsque, **en 1970**, le local était affecté à un usage d'**habitation** – toutes sortes de preuves peuvent être retenues par la ville

(la ville de Paris a perdu la moitié des 400 contentieux engagés)

CCH : le changement d'usage (2)

3 autorisations administratives :

- **Personnelle** : ex. médecin, professions libérale -> pas de changement d'usage, le local reste à destination d'habitation
- **Temporaire** : ex. 1 an, cas particuliers, pop-up (commerce ou expo temporaire)
- **Réelle** : subordonnée à compensation ou achat de commercialité –
Attention ! Changement définitif
NB disparité entre villes (futur PLU parisien le rendra impossible)

CCH : le changement d'usage (3)

Autorisation « réelle » : subordonné à compensation = transformation d'un local comparable en habitation (iso-périmètre) voire double compensation sur certains secteurs parisiens

NB on peut acheter de la commercialité à un promoteur qui transforme des immeubles de bureaux en habitation

Exemple local :

Demande d'autorisation préalable au changement d'usage



MODALITÉS D'OBTENTION

Pour les personnes physiques

- > Une autorisation préalable au changement d'usage est accordée **sans mesures de compensation** pour le premier meublé, sous réserve de conserver 50% d'habitation sur l'immeuble.
- > **À partir du deuxième meublé**, une autorisation préalable au changement d'usage peut être accordée sous réserve de mesures de compensation.

Contrôles et sanctions CCH

Qui ? Agents assermentés du service municipal du logement (se déplacent vraiment !) + contrôle distant (annonces et commentaires clients)

Sanctions ?

- Amende civile de 50 000 € maximum par local
- condamnation sous astreinte 1000 € / m² par jour
- la commune peut procéder d'office à l'expulsion des occupants
- Sanctions pénales (fausses déclarations) et retrait d'autorisation



DEMEUZOY
AVOCATS

https://www.demeuzoy-avocat.com/publications/l-operation-de-contrôle-menee-par-la-ville-de-paris-au-titre-de-vos-locations-airbnb-en-10-points-cles_98.html



Options pour les syndicats de copropriété

1. **Dénonciation à la ville**
2. **L'action en justice en substitution à la ville** : l'article 137-7 CCH est d'ordre public – toute personne peut agir (même écueil que pour la ville : prouver que le local était affecté à un usage d'habitation en 1970)

NB prescription trentenaire, contrairement à l'action basée sur le règlement de copropriété (5 ans)

Sommaire

1. Quels problèmes ?
2. Droit public 1 : les autorisations du CCH
3. Droit public 2 : l'enregistrement (code du tourisme) RÉGULATION ÉCONOMIQUE
4. Droit privé 1 : la destination de l'immeuble
5. Droit privé 2 : le trouble généré
6. Étude de cas ; proposition de loi pour 2024

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'ARCNA



Code du tourisme

- Principe de la déclaration préalable (partout en France)
- Procédure d'enregistrement (plus détaillée = télédéclaration) dans les communes touristiques : permet la délivrance d'un **numéro de déclaration**, qui devra figurer dans toutes les annonces

NB la déclaration n'emporte pas changement d'usage

Transformation de commerce en location saisonnière

- Pas de réglementation concernant la destruction du commerce / bureau
- Code du tourisme : déclaration d'affectation de locaux commerciaux à l'activité de location touristique
- À venir : régime propre de la location touristique (différent de l'activité commerciale) – utilisera les données de la déclaration d'usage de tous les locaux réalisée en 2023

Contrôles et sanctions : Code du tourisme

- Les amendes sont versées à la commune
- Siphonnage des bases de données, essentiellement AirBnB
- Sanctions du loueur
- Sanctions de l'intermédiaire : amende de 12 000 € si absence de déclaration préalable + 50 000 € par annonce

Sommaire

1. Quels problèmes ?
2. Droit public 1 : les autorisations du CCH
3. Droit public 2 : l'enregistrement (code du tourisme)
4. Droit privé 1 : la destination de l'immeuble **RÉGULATION SYSTÉMIQUE**
5. Droit privé 2 : le trouble généré **RÉGULATION PONCTUELLE**
6. Étude de cas ; proposition de loi pour 2024

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'ARCNA



Droit privé : le droit de la copropriété

- « Vieux pots et recettes neuves » car peu adapté (pas vraiment de problème avant 2010, à part sex-shops, lieux de cultes etc.)
- Les règles existantes s'adaptent
- Difficulté à appliquer les règles, jurisprudence ancienne peu adaptée
- Moyens marginaux

Règlement de copropriété

Si mise à jour du règlement de copropriété :

Rappel : les travaux sur les parties communes doivent être autorisés par l'assemblée générale (exemple : pose d'un boîtier à clé)

Interdire la location saisonnière → NON, ce serait une modification des conditions de jouissance

Clause d'occupation « **exclusivement bourgeoise** » ou « **bourgeoise** » = un élément parmi d'autres

Le cas des résidences de tourisme

1. Exploitation commerciale d'une activité d'habitation
2. Récupération de la TVA (seuil minimum)
3. Les propriétaires peuvent être obligés à faire de la location touristique (!) (cf. installation en RP ou RS post-covid)
4. ➡ Pas de vision manichéenne de la location touristique

La destination de l'immeuble (1)

Fondement constitutionnel : le Conseil constitutionnel a censuré en 2014 une disposition de la loi ALUR qui devait permettre aux copropriétaires d'interdire la location touristique à la majorité simple car portant trop atteinte au droit de propriété en ce qu'il a de fondamental. (20 mars 2014, n° 2014-691 (sur l'article 19)).

Cela permet de rappeler que la location touristique n'est pas « par principe » interdite mais au contraire est **par principe autorisée** sauf... si la destination de l'immeuble justifie son interdiction.

Ce qui n'est pas strictement et légalement interdit est autorisé.

La destination de l'immeuble (2)

- **Principe = liberté**
- Loi de 1965 : les limites de conditions de jouissance des lots à cette liberté doivent être justifiées par la destination de l'immeuble **et par** :
 1. Les actes (RCP, EDD, PC, cahier des charges, statuts ASL, actes de vente etc...) = pas seulement le RCP
 2. La situation de l'immeuble
 3. Les caractéristiques de l'immeuble
- Pas seulement clause au règlement de copropriété
- Si clause non licite, est réputée non écrite (rétroactif)

La destination de l'immeuble (3)

- **Clauses restrictives** : peuvent être réputées non écrites si elles ne correspondent pas à la réalité de l'immeuble (ex. des chambres de service, commerce de luxe exclusivement)
- La clause de **destination** de l'immeuble s'apprécie par le juge en fonction des éléments factuels (immeuble, quartier) : la mention d'occupation « **bourgeoise** » ou même « exclusivement **bourgeoise** » n'emporte pas la décision.

La destination de l'immeuble (4)

- Les **modalités** d'usage sont différentes de la destination d'immeuble (par exemple bruit, odeurs) – clause « modes de **jouissance** » à distinguer de la destination → permet action **contractuelle** plus efficace (contrairement à trouble de voisinage = action prétorienne)
- Le juge tiendra compte de l'existence de services associés à la location touristique (conciergerie, ménage)
- Cour de cassation, arrêt du 08 mars 2018 (14-15.864), a jugé que l'activité était commerciale

La destination de l'immeuble (5)

Clauses du RCP (unanimité) « L'activité de location touristique est interdite » en rappelant les caractéristiques de l'immeuble (matériaux, destination, emplacement etc.)

Majorité de l'article 42 (contestation dans les 2 mois) : on fait voter à une autre majorité, et on la « lessive » à l'article 42 (manœuvre insupportable, car porte atteinte au droit de propriété)

Si RP < 120 jours = pas de changement d'usage – interdiction non efficace

Sommaire

1. Quels problèmes ?
2. Droit public 1 : les autorisations du CCH
3. Droit public 2 : l'enregistrement (code du tourisme)
4. Droit privé 1 : la destination de l'immeuble **RÉGULATION SYSTÉMIQUE**
5. **Droit privé 2 : le trouble généré** **RÉGULATION PONCTUELLE**
6. Étude de cas ; proposition de loi pour 2024

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'ARCNA



Régulation de l'activité par le contrôle du trouble

- Trouble **de jouissance** = contractuel art. 9 L65 ; pas de « niveau » de trouble (même sans niveau anormal, il suffit d'une détérioration du niveau de jouissance) → procédure en cessation du trouble

NE PAS
CONFONDRE

- Trouble **anormal de voisinage** = prétorien [défini par la jurisprudence]. Crée une sujétion au-delà de ce qu'on doit normalement supporter des voisins
- Action en cessation et/ou indemnisation du trouble

Trouble anormal de voisinage

- Trouble anormal → penser au règlement sanitaire départemental
- Résultats probants, mais difficulté de mise en œuvre (preuve)
- Le résultat peut être différent de celui attendu : par exemple obligation de faire des travaux pour faire cesser le trouble (et non de cesser l'activité...)

Sommaire

1. Quels problèmes ?
2. Droit public 1 : les autorisations du CCH
3. Droit public 2 : l'enregistrement (code du tourisme)
4. Droit privé 1 : la destination de l'immeuble
5. Droit privé 2 : le trouble généré
6. Étude de cas ; proposition de loi pour 2024

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'ARCNA



L'action en justice de la copropriété

Le syndic doit être autorisé par l'assemblée générale
(sauf juge des référés ou urgence)

Vidéo
Demeuzoy
2:00



Étude de cas : la jurisprudence Saint-Malo

Arrêt de la cour d'appel de Rennes – 24 août 2023

Après 7 ans de contentieux...
NB action en justice d'une copropriétaire

Source : [Ouest-France](#) Pierre MOMBOSSE. Publié le 06/12/2023

Étude de cas : la jurisprudence Saint-Malo (1)

RCP « **occupation bourgeoise** » ; professions libérales tolérées à la condition « de ne pas nuire à la bonne tenue et à la bonne tranquillité de l'immeuble ».

Pris en compte par la justice :

- Nuisances non comparables à une profession libérale :
« Dans le cadre d'une activité libérale, les passages n'ont pas lieu le soir, la nuit, le week-end. Le professionnel est présent »

Étude de cas : la jurisprudence Saint-Malo (2)

Pris en compte par la justice :

- Les revenus générés témoignent « d'une occupation importante de l'appartement pendant les mois de location »
- L'appartement a comme usage exclusif la location à une clientèle de passage

Étude de cas : la jurisprudence Saint-Malo (3)

Pris en compte par la justice :

- La multiplicité et la succession de locataires qui échappent à toute identification destinée au syndic « contreviennent aux modalités d'occupation stable des appartements définies par le règlement de copropriété et à sa tranquillité et constituent une source de nuisances pour les autres copropriétaires. »

Non pris en compte par la justice :

- « les prestations annexes mineures [proposées ne peuvent] pas être considérées comme une activité de nature commerciale »

Proposition de loi



06/12/2023 Remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue (suite) ; Soutenir l'engag...

Vidéo

1:01:24

1:02:42

Proposition de loi « visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif »

(nouvel examen à l'Assemblée nationale en 2024 – 131 amendements)

- Les maires pourraient diminuer de 120 à 90 ou 80 jours par an le plafond de jours de mise en location des résidences principales
- Les communes qui comportent plus de 20 % de résidences secondaires pourraient dédier des zones dans les PLU à la création uniquement de logements permanents
- La fiscalité de location touristique serait alignée sur la location L89
- Les critères de décence et les exigences de note de performance énergétique s'appliqueraient aussi aux meublés touristiques

Merci de votre attention

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'ARCNA

Michel Drouère