



Destination de l'immeuble et AIRBNB

Jurisprudence publié le **10/12/2024**, vu **300 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

De nombreux propriétaires exercent une activité de location meublée touristique de courte durée dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.

De nombreux propriétaires exercent une activité de location meublée touristique de courte durée dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.

Cette activité , par nature commerciale , engendre de nombreux contentieux et nourrit une jurisprudence plus nombreuse.

Très souvent , un copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires contestent l'exercice d'une telle activité, qu'ils qualifient de commerciale et qui ne serait pas compatible avec la destination de l'immeuble à usage mixte, professionnel et d'habitation.

Le syndicat des copropriétaire engage alors une procédure judiciaire afin de faire cesser l'activité de location meublée touristique de courte durée et demande que la décision soit assortie d'une astreinte et d'une obligation de faire cesser toute parution d'annonces en vue de la mise en location des lots.

Le Tribunal va apprécier la destination de l'immeuble et sa compatibilité avec une activité commerciale.

En tout état de cause, la seule clause d'habitation bourgeoise ne suffit pas à interdire l'exercice d'une activité de location meublée touristique de courte durée et il faudra que le juge analyse si il ya une atteinte à la destination de l'immeuble.

En application de l'[article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#), chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot et qu'il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes.

Ainsi, tout copropriétaire peut en principe affecter librement son lot à l'activité de son choix, sous réserve de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble .

La location touristique meublée est contraire à la destination bourgeoise de l'immeuble prévue au règlement de copropriété, en ce qu'elle occasionne des nuisances qui troublent la tranquillité de ses occupants, même si le règlement de copropriété autorise la location en meublée d'appartements entiers. L'activité a en effet un caractère commercial, les bailleurs ayant obtenue de la mairie une autorisation de changement d'usage au titre de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation .

CA Paris, pôle 4, ch. 2, 25 oct. 2023, n° 19/11631: JurisData n° 2023-020529

Une SCI, propriétaire de plusieurs lots, dans un immeuble à destination bourgeoise , amis en location , sur le site AIRBNB , des lots , après avoir obtenu le changement d'usage par la Mairie.

Le règlement de copropriété mentionne que les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Des voisins se plaignaient de troubles de voisinage, notamment des nuisances sonores, qui étaient provoqués par les allées et venues des usagers »ARIBNB « et des problèmes d'insécurité qui en découlaient.

En première instance, ce voisin parvient à obtenir l'arrêt de m'activité de la SCI

La Cour d'Appel confirme la décision, au visa des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965, dont il résulte que 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 et que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

La Cour indique que « **Concernant la destination de l'immeuble, elle relève : « cette activité commerciale contrevient directement aux clauses du règlement de copropriété précitées relatives à l'usage que les copropriétaires doivent faire de leur lot et à la destination bourgeoise de l'immeuble impliquant une occupation pérenne et paisible [...] S'il est exact que le règlement de copropriété permet la location des appartements de l'immeuble en meublé, il ne permet pas la location touristique de courte durée telle qu'elle est pratiquée par les Sociétés [...] Ce type de location est contraire à la destination bourgeoise de l'immeuble prévue au règlement de copropriété en ce qu'elle occasionne des nuisances qui troublent la tranquillité de ses occupants, ainsi qu'en témoigne la locataire du seul appartement non destiné à cette location touristique de courte durée. Ces nuisances ne peuvent être assimilées à celles occasionnées par l'exercice d'une profession libérale dès lors qu'elles se poursuivent la nuit et les fins de semaine. »**

Cette décision est sévère en ce qu'elle considère que l'autorisation donnée par la Mairie est , sans aucune influence et interdit l'activité de location touristique dans un immeuble à usage « simplement » bourgeois.

La Cour d'appel de Paris a estimé que l'activité demeure incompatible avec la destination de l'immeuble.

Cette décision n'est pas isolée puisque le Tribunal Judiciaire avait statué , de manière , aussi rigoureuse en « **ordonnant le retrait de l'annonce de location et la dépose des boîtes à clefs, pour des lots affectés à la location touristique meublée de façon exclusive, dans un immeuble « de standing moyen et principalement destiné à l'habitation bourgeoise, mais ce de manière non exclusive »** (TJ Paris, 8e ch., 3e sect., 23 févr. 2024, n° 21/11598).

Le Tribunal judiciaire a considéré que 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 une activité commerciale qui contrevient directement aux clauses du règlement de copropriété et à l'usage que les copropriétaires doivent faire de leur lot, justifiée par la destination bourgeoise de cet immeuble impliquant une occupation pérenne et paisible, au regard de ces caractéristiques et de sa situation

(.TJ Paris, 8e ch., 3e sect., 23 févr. 2024, n° 21/11598, RG. – TJ Paris, 8e ch., 2e sect., 29 févr. 2024, n° 21/03182, RG. – TJ Paris, 8e ch., 2e sect., 29 févr. 2024, n° 22/02321,)

Le juge , dans le cadre de son appréciation souveraine , peut considérer, que « l'exercice d'une activité commerciale qui pourrait y être effectué compromettrait nécessairement le caractère résidentiel de cet immeuble ».

Même si cette décision est sévère, il faut considérer que la destination de l'immeuble et sa compatibilité avec une activité commerciale ,relève du pouvoir souverain du juge du fond, qui fera une analyse casuistique , au regard des clauses du règlement de copropriété.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53