



Comment modifier Règlement Copro pour interdire location Airbnb

Par **Stanislas57**, le 18/03/2025 à 10:43

Bonjour,

Nous voudrions interdire les locations saisonnières type Airbnb dans notre copropriété de 35 appartements.

Je voudrais avoir votre avis sur ma proposition de changement du RC ci-dessous, est-elle suffisante pour cette interdiction ? La majorité des copropriétaires supportera cette interdiction lors du vote à l'AG.

Notre règlement de copropriété stipule que "les appartements ou locaux de l'immeuble, objets du présent règlement, ne pourront être occupés qu'à des fins bourgeoises.

Toutefois, l'exercice de professions libérales y est toléré. Ainsi, les appartements pourront être affectés à des études d'officiers publics ou ministériels, des cabinets d'avocats, d'architectes, de médecins, d'agents d'assurances, de syndics de faillite, ainsi qu'à d'autres bureaux de nature similaire.

En revanche, l'affectation à des bureaux commerciaux ou au siège social de sociétés commerciales est strictement interdite.

Je rajoute ceci dans le RC:

Dispositions relatives à la location

Les propriétaires sont autorisés à louer leur appartement ou local, sous réserve que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement.

Il est formellement interdit aux copropriétaires et occupants de proposer toute forme de location meublée de courte durée, saisonnière ou touristique, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme. Cette interdiction s'applique notamment aux locations touristiques via des plateformes telles qu'Airbnb, Booking, Abritel, ou tout autre service similaire.

De plus, l'organisation d'une pension de famille, d'un pensionnat ou l'exploitation de garnis est prohibée.

Cette restriction a pour objectif de préserver la tranquillité et la destination bourgeoise de l'immeuble, conformément à l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui stipule que

chaque copropriétaire dispose de ses parties privatives à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Je vous remercie par avance de vos suggestions.

Par **Isadore**, le **18/03/2025** à **11:08**

Bonjour,

Un tel changement de règlement de concernant la destination de l'immeuble requiert l'unanimité de tous les copropriétaires, car "*l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.*"

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313599

Est-ce que c'est une résolution "préventive" qui pourrait recueillir l'approbation de l'ensemble des copropriétaires ?

Sinon il suffira d'un seul copropriétaire qui ne vote pas, s'abstienne ou refuse pour qu'elle soit rejetée.

Par **Cousinnestor**, le **18/03/2025** à **12:23**

Hello !

Lecture locale pour vous Stanislas : <https://www.legavox.fr/blog/franck-azoulay/clause-habitation-bourgeoise-controle-destination-21669.htm>

Normalement ce que je comprends de votre actuel règlement de copropriété (**occupation bourgeoise** mais **tolérant** l'exercice de **professions libérales** donnant des **exemples**) suffit à interdire aux copropriétaires une activité commerciale genre Rb&b dans leur appartement.

Si la proposition de faire voter la mention explicite de l'interdiction de ce mode de location dans votre règlement échoue, la trace de cette proposition déclinée par la copropriété ne sera-t-elle pas utilisée un jour comme une autorisation implicite ?

Il vaudrait peut-être mieux prévoir à l'ordre du jour d'une prochaine AG quelque chose comme "une affirmation, un rappel, ou une confirmation" (sans vote) que l'occupation bourgeoise de la copropriété prévue par son règlement tout en tolérant les professions libérales ne permet pas un mode d'occupation Rb&b.

NB : la jurisprudence n'est toutefois pas très constante sur le caractère "commercial" d'une location Rb&b, qui du coup est a priori interdite par une clause d'occupation bourgeoise

simple...

A+

Par **beatles**, le **18/03/2025** à **12:25**

Bonjour,

Certes, mais si l'immeuble est à usage d'habitation, au vu du dernier alinéa de [l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation](#), la location AirBnb est un changement d'usage :

[quote]

Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, constitue un changement d'usage au sens du présent article.

[/quote]

Ceci depuis la loi ALUR.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **18/03/2025** à **12:55**

Bonjour,

L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi 2024-1039 du 19 novembre 2024 publiée le 20 novembre qui ajoute un d) :

La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

La modification prévue au d du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

L'assemblée générale peut désormais adopter à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 une résolution interdisant la location de meublés de tourisme des lots à usage d'habitation. Cette disposition n'est applicable que sur les lots où toute activité commerciale est interdite par le règlement de copropriété.

La décision prise par l'assemblée générale doit se restreindre strictement au champ d'application de cette nouvelle disposition. Il ne faut pas en rajouter. La modification du

règlement de copropriété que vous souhaitez doit se limiter à :

La location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale en meublés de tourisme est interdite.

La résidence principale s'entend conformément au 2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 : « La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation ».

La location d'un meublé de tourisme s'entend conformément au I de l'article L324-1-1 du code de tourisme : « location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».

La loi laisse ouverte la question de la location (ou sous-location) de courte durée des résidences principale par leurs occupants.

Votre règlement de copropriété n'imposant pas une occupation strictement bourgeoise, il me semble difficile d'interdire dans votre copropriété la location ou sous-location de courte durée d'une résidence principale par son occupant

Par **Lingénu**, le **18/03/2025** à **13:29**

[quote]

NB : la jurisprudence n'est toutefois pas très constante sur le caractère "commercial" d'une location Rb&b, qui du coup est a priori interdite par une clause d'occupation bourgeoise simple...[/quote]

En fait elle est bien établie.

La location d'immeuble a un caractère civil.

Toutefois elle prend un caractère commercial lorsque qu'elle est assortie de services propres à l'hôtellerie tels que nettoyage, fournitures de petits déjeuners ou conciergerie.

La difficulté est d'apprécier l'existence de tels services.

La nouvelle disposition introduite à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 permet de s'affranchir de la qualification civile ou commerciale à donner à la location.

Lorsqu'on souhaite interdire la location de meublés de tourisme dans une copropriété, il faut chercher dans le règlement de copropriété quels lots sont visés par une interdiction d'usage commercial. C'est généralement facile. Dans la copropriété qui nous intéresse, c'est simple : les activités libérales sont autorisées mais les activités commerciales ne le sont pas. Il est donc possible d'interdire les locations de meublés de tourisme dans tous les lots, même les locations de meublés de tourisme dont le caractère serait civil.

[quote]

Il vaudrait peut-être mieux prévoir à l'ordre du jour d'une prochaine AG quelque chose comme

"une affirmation, un rappel, ou une confirmation" (sans vote) que l'occupation bourgeoise de la copropriété prévue par son règlement tout en tolérant les professions libérales ne permet pas un mode d'occupation Rb&b.

[/quote]

Au contraire, il vaudrait mieux s'abstenir de rester dans une ambiguïté que la nouvelle rédaction de l'article 26 permet d'éluder.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier que toute modification du règlement de copropriété doit faire l'objet d'un acte notarié publié au fichier immobilier. Ne pas le faire amènerait inévitablement à l'avenir des problèmes d'opposabilité.

Par **beatles**, le **18/03/2025 à 13:38**

L'occupation strictement bourgeoise interdit les professions libérales telles que docteur, notaire, avocat.

Le d) de l'article 26 concerne les copropriétés dont les règlements interdisent les locations AirBnb pour quelles ne soient plus interdites... ce qui n'est pas le cas du sujet.

Donc comme le RdC prévoit comme destination l'occupation bourgeoise (usage) les locations AirBnb sont un changement d'usage.

I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.[/quote]
Pour ce qui est du blog Légavox ses jurisprudences sont antérieures à la loi ALUR.

@Lingénu, dans vos interventions vous dites le contraire de l'une dans l'autre.

Par **Lingénu**, le **18/03/2025 à 13:57**

Reprenons.

Notre règlement de copropriété stipule que "les appartements ou locaux de l'immeuble, objets du présent règlement, ne pourront être occupés qu'à des fins bourgeoises.

Toutefois, l'exercice de professions libérales y est toléré. Ainsi, les appartements pourront être affectés à des études d'officiers publics ou ministériels, des cabinets d'avocats, d'architectes, de médecins, d'agents d'assurances, de syndicats de faillite, ainsi qu'à d'autres bureaux de nature similaire.

En revanche, l'affectation à des bureaux commerciaux ou au siège social de sociétés commerciales est strictement interdite.

C'est dépourvu d'équivoque : l'usage des lots de copropriété à un titre commercial est

prohibé par le règlement de copropriété.

Dès lors vous pouvez vous fonder sur le d) de l'article 26 pour introduire dans le règlement de copropriété l'interdiction des locations de meublés de tourisme.

Exception : la location de courte durée des résidences principales.

Il arrive que des occupants à titre de résidence principale louent ou sous-louent leurs appartements pendant leurs vacances. Il me semble difficile de l'interdire. Mais c'est marginal.

[quote]

@Lingénu, dans vos interventions vous dites le contraire de l'une dans l'autre.[/quote]

C'est que vous ne les avez pas comprises.

Par **beatles**, le **18/03/2025 à 14:08**

Pas la peine d'écrire en gras, le d) de l'article 26 permet de lever une interdiction et non pas d'en créer.

Dans sa destination l'immeuble est à usage d'habitation et une location AirBnb est un changement d'usage qui ne peut être autorisé qu'à l'unanimité.

Par **Lingénu**, le **18/03/2025 à 14:13**

Le d) de l'article 26 permet d'interdire les locations de meublés de tourisme quand bien même elles n'auraient pas un caractère commercial.

[quote]une location AirBnb est un changement d'usage qui ne peut être autorisé qu'à l'unanimité.

[/quote]

Changement d'usage au sens du code de la construction et de l'habitation mais pas au sens de la loi du 10 juillet 1965 pour ce qui concerne la destination de l'immeuble. Il ne faut pas tout mélanger.

De nombreux lots de copropriété étaient loués comme meublés de tourisme. Il était impossible d'interdire ces locations lorsque des activités libérales étaient autorisées. Maintenant, c'est possible.

J'en ai au fini de cette discussion ridicule. Cela devient fatigant.

Par **beatles**, le **18/03/2025 à 14:39**

[quote]La modification prévue au d du présent article ne peut être décidée que dans les

copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale. [/quote]

Signifie que cela concerne les immeuble bâtis à usage partiel d'habitation... ce qui n'est pas le cas du sujet puisque l'immeuble est à destination bourgeoise.

I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. [/quote]

De plus le RdC n'interdit pas toutes activités commerciales : avocats, notaires, médecins sont des activités commerciales en particulier les notaires dont les émoluments sont fixés par le Code du commerce.

Par **Lingénu**, le **18/03/2025** à **15:00**

Les actes de commerce sont définis exhaustivement aux articles L110-1 et L110-2 du code de commerce.

Les notaires, avocats et médecins ne sont inscrits ni au registre du commerce ni au répertoire des métiers. Ils exercent des activités libérales à caractère civil. Que certains émoluments de ces professionnels non commerçants puissent être tarifés dans le code de commerce n'y change rien.

Par **Cousinnestor**, le **18/03/2025** à **15:33**

(suite)

Je vous suis Lingénu, la nouvelle donne c'est effectivement l'assouplissement de la majorité nécessaire (majorité des 2/3 au lieu de l'unanimité) pour interdire les locations meublées touristiques (sauf dans les lots commerciaux) par modification d'un règlement de copropriété existant (celui d'une nouvelle copropriété doit désormais mentionner d'emblée cette interdiction ou l'autorisation de manière explicite).

Donc Stanislas a des chances de faire voter la modification de son règlement de propriété pour y interdire le Rb&B.

A+

Par **beatles**, le **18/03/2025** à **15:37**

Bien si l'on insiste sur l'activité commerciale que serait la location Airbnb citons cet arrêt de la Cour de cassation du 25 janvier 2024 ([pourvoi n° 22-21.455](#)) qui dispose qu'une location Airbnb n'est pas une activité commerciale ; donc ne reste plus que l'application de [l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation](#).

Par **Cousinnestor**, le 18/03/2025 à 15:40

(suite)

Mais Beatles ce jugement de début 2024 est antérieur à l'évolution du d) de l'article 26 survenu fin 2024...

A+

DESOLE JE N'ARRIVE PAS A SUPPRIMER MES DOUBLONS

Par **beatles**, le 18/03/2025 à 16:55

Certes, mais c'est pour cela que votre NB, dans votre première intervention, est pertinente sur la fluctuation de la jurisprudence pour savoir si la location AirBnb est une activité commerciale.

Pour l'instant vous ne trouverez pas un arrêt de principe qui trancherait, pas plus qu'un arrêt d'espèce inscrit au bulletin et l'arrêt que je donne en lien en est l'exemple : arrêt d'espèce non inscrit au bulletin que l'on doit considérer au vu de l'[étude de Jean-François Weber](#). comme ayant « aucune portée normative en raison de l'appréciation souveraine des juges du fond » et « qui constitue en fait un sauvetage de sa décision ».

Donc au vu de votre première intervention il était inutile, sous peine « d'égarements » provoqués de dévier sur l'activité commerciale et de s'en tenir à un changement d'usage qui lui est sans ambiguïté.

Par **Stanislas57**, le 18/03/2025 à 17:20

Je tiens à vous remercier sincèrement d'avoir pris le temps de répondre à ma question sur la location saisonnière dans notre copropriété. Vos retours m'aident à y voir plus clair et à mieux appréhender ce sujet.

Par **miyako**, le 18/03/2025 à 18:38

Bonsoir,

Il faudrait également voir avec votre mairie car dans beaucoup de communes les maires commencent à interdire les locations saisonnières .

[quote]

Notre règlement de copropriété stipule que "les appartements ou locaux de l'immeuble, objets du présent règlement, ne pourront être occupés **qu'à des fins bourgeoises**.

Toutefois, l'exercice de professions libérales y est toléré. Ainsi, les appartements pourront être affectés à des études d'officiers publics ou ministériels, des cabinets d'avocats, d'architectes, de médecins, d'agents d'assurances, de syndics de faillite, ainsi qu'à d'autres bureaux de nature similaire.

[/quote]

Votre RC précise très clairement l'usage possible, occupation à des fins bourgeoises et certaines professions libérales. Donc pas de locations saisonnières possibles. Si non, il s'agit d'un changement d'usage.

Cordialement

Par **Lingénu**, le **18/03/2025** à **22:54**

Je ne vois pas ce que pourrait vous apporter un contact avec la mairie. Administrer une commune, ce n'est pas administrer une copropriété et inversement. Donner en location touristique un appartement jusqu'alors résidence principale de son occupant est un changement d'usage mais c'est un changement d'usage qui n'est pas formellement prohibé par votre règlement de copropriété en sa rédaction actuelle. Le changement d'usage visé à l'article L361-7 du code de la construction et de l'habitation n'a rien à voir avec le changement d'usage d'un lot de copropriété et la jurisprudence suivie jusqu'à présent est plutôt tolérante aux locations de courte durée lorsque la destination de l'immeuble n'est pas une occupation bourgeoise stricte ce qui est le cas de votre copropriété.

Mais maintenant que la loi vous permet de modifier le règlement de copropriété pour interdire les locations touristiques, il faut en profiter. Si vous pouvez réunir la majorité requise, le problème est résolu.

Par **beatles**, le **19/03/2025** à **08:54**

Prétendre que [le d\) et l'alinéa qui le suit de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965](#) supplantent [l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation](#) c'est se prendre pour le Conseil Constitutionnel [au vu de cette QPC](#).

En revanche il est de jurisprudence constante que seules les professions libérales, qu'elle énumère, sont seules autorisées dans des immeubles à destination exclusive d'habitation.

Donc l'on revient à l'article L.631-7 du CCH pour lequel c'est un changement d'usage ; ce qui signifie qu'un lot prévu à usage d'habitation devient à usage autre que l'habitation.

Tout au plus cela s'appliquerait pour les immeubles à destination mixte (usage d'habitation et de commerce) dont il ne serait pas expressément précisé dans le RdC, pour les lots autres

que ceux prévus pour le commerce, que les locations AirBnb sont interdites.

Sauf qu'en l'absence de RdC ou que ce dernier soit muet sur la destination (usage) des lots c'est l'état descriptif qui la définit ([Cass. 3e Civ., 3 décembre 2008, pourvoi n° 07-19.303](#)).

Enfin si la jurisprudence serait dans son rôle en interdisant les locations AirBnb pour des immeubles à usage exclusif d'habitation, il semblerait, dans le cas contraire, qu'elle violerait [l'article 5 du Code civil](#) car cela serait réécrire la loi (article L.631-7 du CCH).

Par **Lingénu**, le **24/03/2025 à 09:05**

Ce qui précède est ce qu'on souhaiterait ne pas trouver sur un forum de droit : du non-sens.

[quote]

Pas la peine d'écrire en gras, le d) de l'article 26 permet de lever une interdiction et non pas d'en créer.

[/quote]

Le d) de l'article 26 permet évidemment d'interdire à la majorité de l'article 26 ce qui nécessitait auparavant l'unanimité.

Un peu de bon sens !