



L'usage d'habitation inclut-il la location touristique ?

Par **Patureau Mirand MChristi**, le **30/04/2018 à 11:42**

Dans une petite copropriété à 2 à "usage d'habitation" (règlement de copropriété), l'une des copropriétaires a mis, sans l'autorisation de l'autre ni même lui en avoir parlé, son appartement en location touristique. Les nuisances sonores dues aux activités de ménage, installations / départs, ou à l'incivilité des locataires (jusqu'à 2h du matin) sont nombreuses et de plus en plus fréquentes. Quel recours peut envisager l'autre copropriétaire qui les subit ?

En vous remerciant vraiment.

MC Patureau

Par **youris**, le **30/04/2018 à 12:02**

bonjour,

vérifier si votre règlement de copropriété autorise ce genre de location.

sinon informer l'autre copropriétaire que comme bailleur, il est responsable du comportement de ses locataires qui ne doivent pas causer un trouble anormal de voisinage.

vous pouvez en parler à votre syndic qui est obligatoire dans toutes copropriétés même de 2 copropriétaires.

salutations

Par **Patureau Mirand MChristi**, le **30/04/2018 à 12:19**

Merci beaucoup, la seule notification inscrite sur le règlement de copropriété est "à usage d'habitation", ce qui est sujet à caution avec les locations touristiques... Par ailleurs, j'ai eu la faiblesse de laisser ma copropriétaire se désigner comme "syndic bénévole". Pour l'instant, j'en suis à des mises au point verbales mais je crains d'avoir à faire appel à la loi, car la situation empire.

Par **santaklaus**, le **30/04/2018 à 14:08**

Bonjour,

Que voulez vous dire par : " car la situation empire."

SK

Par **Patureau Mirand MChristi**, le **30/04/2018 à 16:30**

Des locations de plus en plus fréquentes et bruyantes.

Par **santaklaus**, le **30/04/2018 à 19:53**

RE

Ces locations sur combien de mois dans l'année ?

SK

Par **Patureau Mirand MChristi**, le **01/05/2018 à 05:29**

Pas plus de 4 mois et l'assemblée générale de la copropriété ne peut, dans ce cas, s'opposer à la location saisonnière (refus du Conseil constitutionnel, je viens d'avoir l'info). Reste l'incorrection du fait accompli et éventuellement la preuve à faire constater des nuisances. En tout cas merci à vous.

Par **santaklaus**, le **01/05/2018 à 08:46**

Bonjour,

« Les nuisances sonores dues aux activités de ménage, installations / départs, ou à l'incivilité des locataires (jusqu'à 2h du matin) sont nombreuses et de plus en plus fréquentes. Quel recours peut envisager l'autre copropriétaire qui les subit ? En vous remerciant vraiment. »

1) L'autorisation de louer un appartement à usage d'habitation pour des locations saisonnières ne dépassant pas 4 mois est permise mais avec obligation de déposer une déclaration de meublée de tourisme en ligne pour obtenir un n° d'enregistrement, à défaut le propriétaire s'expose à une amende. Voir le site internet.

Propriétaire Déclaration préalable à la location d'un meublé ... - Paris.fr

<https://www.paris.fr/actualites/declaration-prealable-a-la-location-d-un-meuble-touristique-5007>

2) La location saisonnière doit également être compatible avec le règlement de copropriété c'est le plus souvent le cas mais dans un immeuble de grand standing, une clause

l'interdisant est valable.

A contrario, un immeuble de facture moyenne ou autorisant l'exercice d'activité libérale devrait souffrir de ce type de locations. Ce qui est à mon sens critiquable car, la clientèle d'un médecin va et vient dans les parties communes le jour et non en soirée ou la nuit à la différence des locataires. Voir le site internet.

<https://www.pap.fr/actualites/location-meuble-touristique-a-paris-teledeclaration-obligatoire/a19539>

Vous avez donc, la possibilité de lui adresser un courrier aux fins de lui demander ce n° d'enregistrement et à défaut de réponse d'informer de cette location le service de la Mairie. En outre, comme précisé par Youris, le propriétaire est responsable du comportement de ses locataires. Vous pouvez saisir le Tribunal pour trouble anormal de voisinage, en exposant, les nuisances sonores et mettre, également, en avant votre règlement de copropriété.

Un Avocat est obligatoire. Pour ma part, je n'hésiterai pas.

SK

Par **janus2fr**, le **19/07/2018 à 13:08**

Ci-dessous un message de LGOC, posté sur une discussion en doublon de celle-ci qui a été supprimée :

Houla! ça rigole pas !

[citation]Demat (Bonjour)

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis votre question intéressante, il est temps d'y répondre, même si la question a été reformulée ensuite et que des réponses ont été données sans citer les éléments qui suivent.

Lisez l'article de Pascale BURDY-CLEMENT, avocate à Lyon, paru aux Informations Rapides de la Copropriété n° 649, juillet-août 2018, pp. 9 à 12 intitulé "Location touristique temporaire et copropriété : le phénomène Airbnb".

L'auteure rappelle que la jurisprudence permet de prohiber avec certitude la location touristique lorsque, dans le règlement de copropriété, la destination d'habitation exclut explicitement la présence de professions libérales.

Elle rappelle également que la Cour d'appel de Paris a pu aller plus loin en prohibant dans tous les cas les locations touristiques de courte durée en présence d'une clause d'habitation classique dans le règlement de copropriété.

Elle note enfin que la cour de cassation, dans un arrêt du 8 mars 2018 (n° 14-15.864) a validé l'approche des cours d'appel qui prohibent la location touristique de courte durée en cas de clause d'habitation classique dès qu'une nuisance aux autres copropriétaires est prouvée.

Tout ceci montre l'intérêt du recours à des avocats qui font la preuve de leur sérieux en écrivant dans des revues à comités scientifiques. Par contre, il n'est pas raisonnable d'avoir recours à des officines mettant en relation les consommateurs avec des avocats inconnus et aux abois qui se font payer moins de 30 euros (car même si le coût assumé par le consommateur est de 35 euros, l'officine prend un pourcentage...).

Merci aux trolls qui voudraient manquer de respect à l'auteure citée ici de ne pas intervenir dans ce fil de discussion.

A galon (cordialement)

[/citation]