



interdiction de colocation dans une copropriété

Par **yoyomessi72**, le 19/11/2024 à 10:45

Bonjour,

J' ai une offre d' achat pour un appartement d' u acheteur qui souhaite faire de la colocation.

Le syndic m' indique que le règlement de copropriété indique qu 'il est interdit de faire de la colocation.

Après m' être renseigné, on me dit que légalement, on ne peut pas interdire la colocation.

Pouvez - vous me communiquer le texte ou l' article qui confirme cela ?

merci d' avance de vos réponses.

Par **Lingénu**, le 19/11/2024 à 11:02

Bonjour,

Ce n'est pas la colocation qui peut être interdite par le règlement de copropriété, c'est la division d'un appartement pour en louer les pièces séparément.

Par **Isadore**, le 19/11/2024 à 11:12

Bonjour,

Pourriez-vous recopier exactement la clause du règlement de copropriété ?

Il peut en effet être interdit de louer le logement "par morceaux" et obliger que l'appartement

entier soit mis en location. On trouve de la jurisprudence validant de telles clauses.

Cour d'Appel de Paris, 15 octobre 1998, N° 1997/11528

[quote]

Le règlement de copropriété stipule notamment que les appartements ne peuvent être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ; que la location en meublé n'est autorisée que s'il s'agit d'appartements entiers; que la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite; une telle disposition du règlement de copropriété est parfaitement licite; il s'agit de préserver la multiplication du nombre des occupants et en interdisant un mode d'occupation qui n'est pas en harmonie avec le type d'occupation dont l'immeuble fait l'objet

[/quote]

En revanche il n'est pas possible d'interdire la location d'un appartement à plusieurs locataires. Je ne vois pas trop comment l'on pourrait obliger un bailleur à ne louer qu'à un seul locataire ou au maximum à deux locataires qui seraient forcément mariés ou pacsés.

De toute façon, il ne faut pas croire le syndic sur parole mais examiner le règlement de copropriété.

Dans ma copropriété vous trouverez des gens convaincus que les activités libérales sont interdites parce qu'une résolution a été votée en ce sens à une époque, mais sans avoir la majorité requise pour modifier le règlement sur ce point (l'unanimité). Le règlement n'a donc pas été modifié.

Entre ce que raconte le syndic ou certains copropriétaires et ce que dit le règlement de copropriété il peut y avoir un monde.

Le règlement de copropriété doit être annexé au compromis et à l'acte de vente, et ainsi l'acheteur saura ce qu'il acquiert. Une fois le bien vendu, il en fera ce qu'il voudra, ce ne sera pas votre problème.

Par **Pierrepauljean**, le 19/11/2024 à 11:15

bonjour

il semblerait que votre candidat acheteur veuille découper l'appartement

lui avez vous posé la question ?

Par **beatles**, le 19/11/2024 à 11:21

Bonjour,

Une colocation peut être interdite, par une clause d'un règlement de copropriété, en fonction

de la destination de l'immeuble si cette dernière est d'habitation bougeoise, sinon elle est réputée non écrite.

Cdt.

Par **Lingénu**, le 19/11/2024 à 13:47

Bonjour,

Ce qu'on appelle une *occupation bourgeoise* est une occupation paisible par une ou plusieurs personnes qui font du logement leur résidence, laquelle peut être principale ou secondaire, ce qui implique une certaine pérennité de l'occupation.

Une location de l'ensemble d'un logement à plusieurs locataires par un seul bail engageant l'ensemble des locataires qui en font leur résidence principale est une *occupation bourgeoise*.

En l'état actuel de la jurisprudence, une clause du règlement de copropriété interdisant de telles locations est illicite.

Ce qui pourrait être litigieux serait la location séparée de plusieurs pièces de l'appartement selon par des baux distincts aux divers locataires. Une clause d'un règlement de copropriété interdisant de diviser les logements ou d'en louer séparément les pièces est licite dès lors qu'elle se justifie par la destination de l'immeuble.

La question ne porte pas sur la colocation - on ne peut interdire que plusieurs personnes se groupent pour habiter un grand logement - mais sur la division des logements : on peut interdire qu'un grand logement soit divisé en plusieurs petits. On considère que le logement est divisé dès lors que deux pièces distinctes sont loués respectivement à deux locataires distincts

Par **Marck.ESP**, le 19/11/2024 à 14:05

Bonjour et bienvenue

Peut vous intéresser:

<https://www.legavox.fr/blog/legavox/colocation-epreuve-reglements-copropriete-32893.htm>

Par **beatles**, le 19/11/2024 à 21:05

[quote]

En l'état actuel de la jurisprudence, une clause du règlement de copropriété interdisant de telles locations est illicite.

[/quote]

- Cour de cassation du 8 décembre 1976 ([pourvoi n° 75-13.290](#)) ; jurisprudence reprise dans [ce lien](#) :

[quote]

Dans un ancien arrêt (Civ 3e, 8 déc. 1976 : D. 1977, IR, p. 154), les juges ont déjà eu à se prononcer sur un règlement de copropriété stipulant que si la location d'appartements entiers est autorisée, leur transformation en chambres meublées destinées à des personnes distinctes est quant à elle interdite. Cette clause avait déjà été jugée licite.

[/quote]

Et subsidiairement au vu de la suite de l'extrait de ce lien : Cour de cassation du 25 avril 2006 ([pourvoi n° 05-13.096](#)).

En cherchant bien l'on trouvera bien d'autres jurisprudences postérieures à la loi ALUR ([article 8-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989](#)) où de telles locations sont illicites.

Par **Lingénu**, le **20/11/2024** à **01:01**

J'ai bien distingué deux types de colocations :

1. La location d'un seul logement sous un seul bail à un groupe de personnes ayant décidé de vivre ensemble dans ce logement.
2. La location séparée à des locataires distincts des pièces d'un appartement avec autant de baux qu'il y a de locataires.

Le 1. est devenu un mode courant d'habitation qu'il est impossible de proscrire au motif de la destination de l'immeuble.

Le 2. tend à transformer un appartement en hôtel meublé ou à diviser un grand appartement en plusieurs petits ce qui peut être estimé incompatible avec la destination de l'immeuble.

Cour de cassation du 8 décembre 1976 (pourvoi n° 75-13.290).

Arrêt datant d'un demi-siècle. La colocation de type 1 était encore marginale à l'époque alors qu'elle est devenue depuis chose courante. Les mœurs ont changé. Un arrêt aussi ancien doit être pris avec une extrême prudence.

Dans cet arrêt il est question de la location à des personnes différentes des pièces d'un même lot. Le lot concerné était en fait une villa comprenant treize chambres, une salle à manger, deux salons, quatre salles de bains et des locaux de service transformée en seize studios, une chambre, deux bureaux et cinq appartements de deux pièces. Il s'agit en fait de la transformation en profondeur d'un lot de copropriété qui n'était de toute évidence pas conforme à la destination de l'immeuble, ce qui n'a rien à voir avec la question de l'exploitation en colocation d'un logement.

Article de blog intitulé [Refuser une colocation sur le fondement de la copropriété.](#)

Cet article nous apprend que le refus de la colocation du premier type a été jugé par la Halde

comme une pratique discriminatoire : délibération n° 2007-110 du 23.4.07.

Arrêt du 8 décembre 1976

la location d'appartements entiers est autorisée : ce qui inclut les colocations de type 1, autorisées.

leur transformation en chambres meublées destinées à des personnes distinctes est quant à elle interdite : colocation de type 2 qui peut parfaitement être prohibée au motif de la destination de l'immeuble.

Arrêt du 25 avril 2006 n° 05-13.096

la clause restreignant la location de chambres garnies à des personnes honorables agréées par le syndic est licite. Il s'agit de la colocation de type 2.

[quote]

En cherchant bien l'on trouvera bien d'autres jurisprudences ...[/quote]

Autrement dit : « je n'en ai pas trouvé mais si vous cherchez bien vous en trouverez ». Bon, ben ... continuez à chercher. Je ne serai convaincu que lorsque vous aurez trouvé.

Par **janus2fr**, le **20/11/2024 à 06:50**

Bonjour,

Il est impossible d'interdire la colocation, lorsque celle-ci prend la forme d'un bail unique à plusieurs preneurs. Cela voudrait dire, par exemple, qu'un couple ne pourrait pas louer un appartement...

Par **Cousinnestor**, le **20/11/2024 à 08:21**

Hello !

Yoyomessi, vous vendez l'appartement. Le règlement de copropriété étant un des documents à consulter pour préparer un achat, n'est-ce pas plutôt à l'éventuel acheteur de se préoccuper de son projet de mise en location de l'appartement en question ?

A+

Par **beatles**, le **20/11/2024 à 09:14**

Les missions de la HALDE, ont été transférées au défenseur des droits qui ne juge pas, qui n'est pas une autorité juridique, mais donne des avis.

De plus cela concerne un pavillon d'une dite résidence qui ne peut être qu'un lotissement et n'est donc pas une copropriété dont seuls, s'ils existent, sont soumis au statut (loi du 10 juillet

1965) les éléments communs, ce qui exclut les pavillons qui ne peuvent être soumis qu'à un cahier des charges contrat privé entre les colotis.

Donc cherchez l'éventuelle jurisprudence concernant le cas soumis à l'ex HALDE dissoute en 2011.

[quote]Il est impossible d'interdire la colocation, lorsque celle-ci prend la forme d'un bail unique à plusieurs preneurs. Cela voudrait dire, par exemple, qu'un couple ne pourrait pas louer un appartement...[/quote]

L'on peut toujours jouer sur les mots et sur le sens exact de la destination bougeoise simple et la destination bourgeoise stricte.

Donc d'après vous pour contourner une colocation à quatre type 2 il suffit de faire un bail type 1.

J'ai volontairement donné la version initiale de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989, mais il faudrait tenir compte de [la version actuelle](#) qui ferait une discrimination entre des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité et les autres ; raisonnablement il faudrait comprendre colocation à partir de trois ce qui exclut une situation familiale (avis non contraignant de la HALDE).

Par **Lingénu**, le **20/11/2024 à 13:08**

[quote]

Les missions de la HALDE, ont été transférées au défenseur des droits qui ne juge pas, qui n'est pas une autorité juridique, mais donne des avis.[/quote]

Les pouvoirs de la HALDE, qui n'existe plus, ont été transférés au défenseur des droits. La suppression de la HALDE n'enlève rien à l'autorité des avis qu'elle a rendu au cours de son existence. C'était une autorité publique ce qui lui donnait une autorité juridique bien qu'elle ne fût pas investie de pouvoirs juridictionnels et ses avis ont pu avoir plus de poids que des décisions de justice. Il ne faut pas oublier que les décisions de justice, individuelles par nature en raison de la séparation des pouvoirs, y compris celles de la cour de cassation, ne sont contraignantes que pour les parties en cause. Si les avis de la HALDE ou du défenseur des droits ne font pas la loi, la jurisprudence non plus. La jurisprudence pèse parce que les tribunaux disent le droit. La HALDE ou du défenseur des droits pèsent aussi parce qu'ils ont aussi pour mission de dire le droit.

La [délibération de la HALDE n°2007-110 du 23 avril 2007](#) qui nous intéresse est résumée ainsi en en-tête :

La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie d'une réclamation relative à la résolution d'une assemblée générale de copropriétaires visant à interdire la location à des colocataires distincts. La haute autorité a estimé, au vu des éléments soumis à son appréciation, que cette résolution constituait une instruction de discriminer à raison de la situation de famille, des mœurs et de l'âge.

Cet avis a été transmis au gouvernement :

La haute autorité recommande au premier ministre et au ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, conformément à l'article 15 de loi portant création de la haute autorité,

de compléter en ce sens le dispositif existant.

Constatons que le dispositif existant a bien été complété, l'article 215-1 du code pénal disposant désormais :

*Constitue une **discrimination** toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, **de leur situation de famille**, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, **de leurs mœurs**, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, **de leur âge**, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur qualité de lanceur d'alerte, de facilitateur ou de personne en lien avec un lanceur d'alerte au sens, respectivement, du I de l'article 6 et des 1° et 2° de l'article 6-1 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.*

[quote]

Donc cherchez l'éventuelle jurisprudence concernant le cas soumis à l'ex HALDE dissoute en 2011.[/quote]

Recherche qui serait stérile mais rien ne vous empêche de rechercher une jurisprudence qui démentirait la délibération de la HALDE.

[quote]

Donc d'après vous pour contourner une colocation à quatre type 2 il suffit de faire un bail type 1.[/quote]

Oui.

Cela peut sembler curieux mais c'est ainsi. Qu'il y ait un ou plusieurs baux est sans conséquence concrète sur le comportement des locataires mais juridiquement cela peut avoir des conséquences sur l'action du syndicat envers le copropriétaire bailleur. Il en est de même en ce qui concerne la distinction entre une activité de nature civile et une activité de nature commerciale. Un syndicat de copropriétaires peut devoir supporter la présence d'un cabinet de médecin qui objectivement crée des nuisances tandis qu'il en a le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité commerciale qui n'en crée aucune. C'est peut-être aberrant, mais c'est ainsi.

Observons tout de même que, si pour les tiers les deux types de colocations produisent des effets identiques, il n'en est pas de même pour les relations entre le bailleur et ses locataires. Ainsi, dans une colocation sous un bail unique les locataires choisissent avec qui ils partagent le logement tandis que dans une colocation avec des baux distincts, le bailleur peut imposer aux autres une présence indésirable.

[quote]

... cela concerne un pavillon d'une dite résidence qui ne peut être qu'un lotissement et n'est donc pas une copropriété ...[/i>quote]

Je lis pourtant dans cet arrêt, cité par vous, que la décision a été prise au regard de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Mais vous affirmez avoir cité un arrêt qui ne concernerait pas une copropriété et qui serait donc hors sujet. Comme cohérence dans l'argumentation, on fait mieux.

Par **beatles**, le 20/11/2024 à 14:18

En remontant jusqu'à 1994 je trouve trace dans le premier alinéa de l'article 225-1 du Code pénal ce qui suit :

[quote]Constitue une **discrimination** toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, **de leur situation de famille**, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs moeurs, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.[/quote]

Ce qui démontre que vous voudriez donner à l'ex HALDE des pouvoirs qu'elle n'avait pas.

Ce qui n'a pas empêché le législateur d'introduire ([loi n° 2015-990 du 6 août 2015](#)) ce qui serait alors une discrimination au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

[quote]I. ? La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, **à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.**[/quote]

J'en déduis vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2015-715 DC du 5 août 2015 que ce dernier n'a pas trouvé cette distinction non constitutionnelle.

Il semblerait qu'au vu de votre intervention du 18/11/2024 à 23:49 dans [ce sujet](#) que celle qui précède serait des verbiages indigestes, confus, pédants et hors sujet... ce qui diminuerait très fortement, si ce n'est annulerait, son utilité

Par **Isadore**, le 20/11/2024 à 14:22

Il aurait été intéressant que Yoyomessi revienne avec l'extrait du règlement de copropriété concerné. Pour le moment ses inquiétudes ne concernent que ce que lui a dit son syndic.

Et sachant ce que le syndic (professionnel) de la copropriété voisine de la mienne est capable de raconter, ou plus exactement les employés du syndic en charge de copropriété sont capables de raconter, je me méfie un brin.

Ma copropriété a la chance d'avoir une gestionnaire compétente au sein de notre syndic, qui ne s'en laisse pas compter... mais le syndic des voisins a quand même essayé d'enfumer son syndicat en leur faisant croire que la taille de leurs végétaux qui dépassaient chez nous, puis que le prestataire ne pourrait pas accéder à nos parties communes pour la taille. Et je ne parle pas des autres âneries multiples et variées.