

ENCADREMENT DES LOCATIONS TOURISTIQUES

« AIRBNB » ET COPROPRIETE

Le développement des plateformes de location de biens immobiliers de courte durée type « Airbnb » depuis une quinzaine d'années suscite inquiétudes et réactions.

Dans un contexte de pénurie structurelle de logements, le législateur est intervenu pour encadrer ce nouveau mode d'hébergement.

Quelle est la réglementation applicable ?

- La **loi du 24 mars 2014 dite ALUR** précise 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 un changement d'usage ».

Si le local ne constitue pas la résidence principale du loueur, celui-ci doit donc effectuer une demande d'autorisation préalable de changement d'usage dans les communes de plus de 200000 habitants ainsi que dans les départements de la petite couronne parisienne (*article L. 631-7 Code de la construction et de l'habitation*)

- La **loi du 7 octobre 2016** est allée plus loin en permettant aux communes dans lesquelles le changement d'usage est soumis à autorisation préalable d'exiger l'enregistrement du loueur.

Les plateformes doivent dorénavant informer le loueur de ses obligations et veiller à ce que les biens constituant une résidence principale (logement occupé au moins 8 mois par an sauf raisons professionnelles, de santé ou cas de force majeure) ne soient pas loués plus de 120 jours par an.

- La **loi du 23 novembre 2018 dite ELAN** renforce les obligations des plateformes et prévoit des sanctions financières pouvant aller jusqu'à 10.000 € : dès la mise en ligne des annonces, elles doivent obtenir du loueur une attestation sur l'honneur du respect de ses obligations et le numéro de déclaration doit être publié dans l'annonce (article L 324-1-1 code du tourisme).

- Dans une **décision du 22 septembre 2020, la Cour de Justice de l'Union européenne** a répondu que la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée et la protection de l'environnement urbain pouvaient être avancées pour justifier l'instauration d'un régime d'autorisation.

Ces dispositions législatives contraignantes sont cependant insuffisantes aux yeux de nombreux occupants de copropriétés perturbés par des locations de courte durée, désireux d'obtenir l'interdiction de ce mode de location.

Que faire en cas de situation conflictuelle ?

- La première démarche à effectuer est de se reporter au règlement de copropriété.

Certains règlements de copropriété prévoient en effet une **clause d'habitation bourgeoise stricte** (seul l'usage d'habitation est autorisé) ou une **clause d'habitation simple** (sont uniquement autorisés l'usage d'habitation et l'exercice d'une profession libérale) par opposition à la **clause d'usage mixte** qui, elle, autorise l'exercice d'une activité commerciale.

La Cour de Cassation a jugé dans un *arrêt du 8 mars 2018* que l'installation d'occupants dans « des hôtels studios meublés avec prestations de services pour de très brèves périodes ou même des longs séjours, ne correspondait pas à la destination de l'immeuble ».

Dans un *arrêt du 20 octobre 2020*, la Cour d'Appel de MONTPELLIER a jugé « qu'il se déduit de cette simple lecture du règlement de copropriété... sans qu'il soit besoin de rechercher si les locations en cause doivent être qualifiées d'activités hôtelières... que les copropriétaires ont entendu faire prioritairement de leur immeuble un bâtiment à usage d'habitation bourgeoise en insistant sur la tranquillité des résidents de l'immeuble et ce quelle que soit la nature civile ou commerciale des locaux...la Cour ordonne à la SCI de cesser ou faire cesser toute activité de locations touristiques dans les lots lui appartenant dans le délai de 15 jours...et passé ce délai sous astreinte provisoire de 500 € par infraction constatée par voie d'huissier de justice...».

- A défaut de référence dans le règlement de copropriété à un usage d'habitation bourgeoise, les copropriétaires de l'immeuble peuvent trouver le moyen de lutter contre cette pratique en se fondant sur la notion de trouble anormal de voisinage.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit en effet que « chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il 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 ».

- Enfin, tout copropriétaire peut mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires une résolution autorisant le syndic à agir en justice afin de faire cesser les nuisances ou encore une modification du règlement de copropriété afin de faire entériner dans l'immeuble l'interdiction de mise en location touristique de courte durée.