



Cabinet NAUDIN

AVOCATS & JURISTES

10 rue Rouvière 13001 MARSEILLE

Tél : 04 91 55 02 12

www.cabinetnaudin.com

Le Cabinet NAUDIN vous informe : Février 2024

NATURE COMMERCIALE DE L'ACTIVITE DE AIRBNB EN COPROPRIETE : UN REVIREMENT DE JURISPRUDENCE ?

Alors que la proposition de Loi « *visant à remédier au déséquilibre du marché locatif* »¹, texte durcissant le ton vis-à-vis des locations saisonnières de courtes durées en meublé (réduction de l'abattement sur les revenus à 30%, DPE rendu obligatoire, possibilités pour le maire de réduire la tolérance à 90 jours...), vient d'être adoptée en première lecture, la jurisprudence, pourtant peu favorable à cette activité, semble ouvrir une brèche aux propriétaires l'exerçant en copropriété.

Le Cabinet NAUDIN fait le point sur les dernières décisions rendues.

1.) Comment peut-on qualifier l'activité de location meublée de courte durée ?

La location meublée saisonnière correspond aux locations de courtes durées conclues essentiellement dans un but de loisirs ou de tourisme. Contrairement aux baux d'habitation classiques, soumis à la loi du 6 juillet 1989, ce type de location n'est régie que par le Code civil (article 1713 et suivants).

Les dispositions légales du Code de la construction et de l'habitation distinguent deux situations :

- La location meublée saisonnière d'une résidence principale.
- La location meublée saisonnière d'une résidence secondaire.
 - La location meublée saisonnière d'une résidence principale.

Selon l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la résidence principale peut se définir comme le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf pour des raisons professionnelles, de

¹ Projet de Loi « LEMEURE » adopté par l'assemblée nationale en, première lecture le 29 janvier 2024

santé ou en cas de force majeure, soit par le locataire ou la personne avec laquelle il vit, soit par une personne à charge.

La location de cette résidence principale à des touristes et ce par le biais d'une plateforme dématérialisée est totalement possible, sans formalités imposées au bailleur, dès lors que **cette location n'excède pas 120 jours²** par an.

Si cette location dépasse ce seuil, le bailleur aura pour obligation d'obtenir une autorisation de changement d'usage et **cette activité pourra être considérée comme une activité à nature commerciale.**

- La location meublée saisonnière d'une résidence secondaire

A l'inverse et logiquement, une résidence secondaire se définit donc comme une résidence occupée moins de 8 mois par an.

Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, « *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation, (et résidence secondaire), de **manière répétée** pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile **constitue un changement d'usage** » ».*

Rappelons que pour le CCH, il n'existe que deux types d'usage : l'habitation et les autres.

Dans certaines communes, cette activité nécessite l'obtention préalable d'une autorisation de la mairie pour louer une résidence secondaire, il s'agit des communes :

- De plus de 200.000 habitants ;
- De la petite couronne parisienne (départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne) ;
- De plus de 50.000 habitants comportant des zones dites « tendues » (déséquilibre entre l'offre et la demande).
- Qui, par arrêté municipal ou délibération de l'EPCI, ont décidé de rendre applicable, sur tout ou partie de leur territoire, cette réglementation³

Une fois cette autorisation obtenue, pour le Code de la construction et de l'habitation ce local ne va plus être considérée comme un logement d'habitation mais comme un local commercial. Notons qu'interrogée sur cette réglementation très stricte, la Cour de justice de l'Union Européenne, dans une décision du 22 septembre 2020⁴, n'a pas opposé d'argument à la mise en place d'une réglementation nationale sur les locations répétées de courte durée, dans un contexte de pénurie. La réglementation française sus évoquée a donc été validée par ladite Cour.

2.) Quels sont alors les pouvoirs du copropriétaire sur son lot en matière de location ?

Au terme de l'article 9 de la Loi du 10 juillet 1965, « *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* ».

Ainsi, les copropriétaires, qui peuvent consentir sur leurs lots des actes de disposition, peuvent, a fortiori, les donner en location. Toute clause du règlement de copropriété qui aurait pour résultat d'apporter des restrictions à ce droit **doit, en principe, être réputée non écrite.** Tel est,

² Art L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

³ Art L631-9 CCH

⁴ CJUE, gr. ch., 22 sept. 2020, aff. C-724/18 et C-727/18, Cali Apartments SCI et H.X c/ Ville de Paris

par exemple, le cas de la clause subordonnant la conclusion du bail à l'autorisation du conseil syndical⁵.

Néanmoins, et en application de l'article 9 sus cité et de l'alinéa 2 de l'article 8 de cette même Loi, la destination de l'immeuble peut justifier des clauses restrictives du règlement de copropriété.

Le caractère d'immeuble de haut standing peut donc légitimer une clause interdisant la location des chambres de service à des personnes étrangères à la copropriété⁶

Ainsi, la pratique de la location meublée de courte durée au sein d'une copropriété devrait connaître plusieurs limites :

- La destination de l'immeuble et sa définition contractuelle contenue dans le règlement de copropriété
- Les droits des autres copropriétaires et le trouble anormal de voisinage

Le débat sur la nature civile ou commerciale de l'activité de location meublée touristique pour de courtes durées en copropriété trouve donc ici toute son essence.

3.) La destination de l'immeuble et le règlement de copropriété constituent-ils un obstacle à la location meublée de courte durée d'un lot ?

Citée une quinzaine de fois dans le statut de la copropriété, la notion de destination de l'immeuble a toujours été source de complexité. Pour en trouver une ébauche de définition, il faut chercher, non dans ledit statut, mais dans l'exposé des motifs de la loi du 10 juillet 1965.

La destination y est définie comme « *l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acquis son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses des documents contractuels, le caractère physique de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants* ».

Il s'agit donc des caractéristiques physiques, juridiques, contractuelles et sociales de l'immeuble justifiant l'intérêt qu'ont eu les copropriétaires lors de leur achat.

La destination de l'immeuble joue le rôle de garde-fou au sein de la copropriété⁷ en ce qu'elle limite les velléités des copropriétaires dans leurs comportements individuels⁸, du syndicat dans sa prise de décision et du règlement de copropriété à régenter la vie des copropriétaires.

Cette destination de l'immeuble se compose notamment des mentions et stipulations du règlement de copropriété et des autres documents de la copropriété mais comprend également tout ce qui définit l'immeuble dans un sens large.

De prime abord, écartons tout de suite la clause d'habitation à « *usage mixte* ». Celle-ci permet une cohabitation entre les activités professionnelles/ commerciales et l'habitation sous réserve

⁵ CA Lyon, 22 janv. 1969 : AJPI 1969, p. 418, note Boueyeur

⁶ CA Paris, 14 nov. 1997 : JurisData n° 1997-023438 ; Loyers et copr. 1998, comm. 110

⁷ Art. 9, 25 b, 26, 30 L1965

⁸ Art.9 L1965

de respecter l'affectation des lots. L'exercice de l'activité de location meublée de courte durée, qu'elle soit répétée ou sporadique, semble, de toute évidence y être tolérée.

Poursuivant et assez classiquement, le règlement de copropriété peut prévoir une « *clause d'habitation bourgeoise dite exclusive* », cette clause réserve l'usage de l'immeuble entièrement à l'habitation, rendant ainsi toute activité professionnelle et/ou commerciale incompatible avec la destination de l'immeuble. Depuis plusieurs années, la jurisprudence, se retranchant derrière cette clause pour le moins stricte, estimait que si cette location meublée de courtes durées revêtait un caractère « commerciale »⁹, elle devait y être proscrite.

Plus fréquemment, le règlement peut prévoir une « *clause d'habitation bourgeoise dite ordinaire* », selon laquelle, en principe, les activités libérales et habitation sont autorisées au sein de l'immeuble.

Dans cette hypothèse, la jurisprudence avait tout d'abord admis l'activité de location de meublés de courte durée.

Cependant, la jurisprudence a évolué.

C'est ainsi que dans son arrêt du 8 mars 2018, la Cour de Cassation¹⁰ a retenu que les locations de meublés touristiques ne correspondaient pas à la destination d'un immeuble à usage mixte professionnel/habitation.

Dans cette espèce, la Cour de cassation était saisie de la question de savoir si les clauses d'un règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble pouvaient faire obstacle au droit d'un copropriétaire sur ses parties privatives et plus particulièrement sur sa capacité à les transformer librement en meublés de tourisme.

La Cour de Cassation retient que« (...) attendu qu'ayant retenu qu'il résultait des stipulations du règlement de copropriété que ***l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale***, ce qui privilégiait son caractère résidentiel qui était confirmé, dans sa durée et sa stabilité, par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail et constaté que (les bailleurs) avaient installé dans les lieux des occupants, pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que ces rotations des périodes de location ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision. »

Plus récemment, cette même juridiction est venue confirmer sa position en rappelant qu'il pouvait être interdit dans un immeuble à usage exclusif d'habitation, dans lequel l'activité professionnelle était admise à titre accessoire, de poursuivre une activité commerciale de location de ses lots à la journée ou à la semaine¹¹.

Ces décisions semblaient conforter l'évolution de la jurisprudence qui tendait alors vers une appréciation stricte de la conformité de ces locations avec les clauses du règlement de copropriété et la destination de l'immeuble.

C'était, cependant, sans compter l'intervention récente de certaines juridictions de province puis de la Cour de Cassation, qui, après avoir fait preuve de sévérité en la matière, semblent s'ouvrir vers une plus grande tolérance.

⁹ Plus de 120 jours par an d'une résidence principale ou de manière récurrente d'une résidence secondaire

¹⁰ Cass. Civ 3^{ème} 8 mars 2018 n°14-15.864

¹¹ Cass Civ 3^{ème} 27 février 2020 n°18 14305

C'est d'abord le **Tribunal Judiciaire de NICE** qui, par une décision du **3 mars 2023** (n°22/02991), devait considérer que l'activité de location saisonnière de courtes durées en meublé n'était pas commerciale par nature s'écartant ainsi de la dichotomie opérée par l'article L631-7 du Code de la Construction et de l'habitation. Pour cette juridiction, cette activité ne peut revêtir ce caractère commercial que **si des services para-hôtelier y étaient associés**. A l'inverse, s'il s'agit d'une simple location, cette activité demeura civile et donc d'habitation.

Le 23 mai 2023, la Cour d'Appel de Grenoble devait adopter la même analyse (CA Grenoble, 2e ch., 23 mai 2023, n° 21/03168). Un courant jurisprudentiel semblait alors se répandre.

Plus récemment, le **Tribunal Judiciaire de LYSIEUX dans une décision du 02 février 2024** a reproduit la même analyse en retenant que *« la première de ces pièces établit certes l'existence d'au moins une location touristique de courte durée, activité non contestée par les défendeurs, mais elle est insuffisante pour caractériser objectivement des actes d'habitude. Il n'est pas justifié de prestations hôtelières ou para hôtelières annexes »*.

Face à ce mouvement, il n'aura pas fallu longtemps à la Cour de Cassation pour se saisir de cette question.

La 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation est ainsi venue, dans un arrêt du 25 janvier 2024¹², confirmer ce nouveau courant jurisprudentiel en retenant que dans un immeuble à destination dite d'habitation bourgeoise, si *« l'activité exercée dans l'immeuble n'était accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, la cour d'appel en a exactement déduit que cette activité n'était pas de nature commerciale »*.

Elle souligne également que le régime fiscal applicable aux revenus perçus dans le cadre de cette location est inopérant pour emporter la qualification commerciale.

La jurisprudence fixe donc désormais le curseur de la nature commerciale de cette activité à la fourniture de prestations hôtelières ou para-hôtelières annexes. En l'absence de telles prestations, l'activité demeure alors purement civile.

Est-ce à dire que, désormais, le contenu du règlement de copropriété ne permet plus de faire obstacle à une telle activité ?

D'évidence non ! Néanmoins, les copropriétaires ne pourront plus simplement se retrancher derrière une clause d'habitation dite bourgeoise simple ou exclusive pour tenter de s'opposer à la pratique du « Air Bnb » dans leur copropriété.

Gardons tout d'abord à l'esprit, qu'il ne peut s'agir que d'un courant jurisprudentiel et que d'autres juridictions¹³ continuent à faire preuve de sévérité en admettant le caractère commercial de cette activité nonobstant la question d'éventuels services annexes.

En réalité, face à une telle question, seule la Cour de Cassation, dans sa formation la plus solennelle, pourra apporter une réponse claire à ce débat quasi sociétal.

Poursuivant, la lecture croisée de ces jurisprudences nous permet, en réalité, de poser la grille d'analyse suivante :

- L'activité de AIRBNB **en copropriété** peut être civile ou commerciale. Cette différence de nature tient alors à la fourniture des services hôteliers annexes qui permettent alors, pour la Cour de Cassation, de qualifier, de manière certaine, cette activité de commerciale.

¹² Cass Civ 3ème 25 janvier 2024 n°22-21.455

¹³ Cour d'appel de Rennes, Chambre 4, 24 août 2023, 21/04900

- Quelle que soit la nature de cette activité, **le règlement de copropriété peut**, au-delà de ses clauses classiques de « destination », **prévoir des modalités de jouissance des parties communes et privatives permettant de mettre en exergue la commune intention de ses auteurs de protéger la stabilité des locations et, partant, la qualité de vie au sein de cette copropriété.**

Tel est le cas, comme l'a retenu la Cour de Cassation dans sa décision de 2018¹⁴, de règlements contenant des clauses prévoyant l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail... Ce type de clauses contribue clairement à la définition de la destination de l'immeuble, à son « *vouloir vivre ensemble* » et permet ainsi de faire obstacle à la pratique de la location saisonnière pour de courtes durées dans l'immeuble.

Il est donc essentiel d'analyser l'intégralité du règlement de copropriété et plus généralement la destination de l'immeuble dans son sens large avant d'apporter une réponse ferme et définitive sur l'éventuelle comptabilité de l'activité de location saisonnière en meublé pour de courtes durées dans un immeuble.

4.) [Le règlement de copropriété peut-il prévoir une stipulation interdisant la location en meublée de courte durée ?](#)

Le règlement de copropriété peut, dans ses stipulations, nommément prévoir l'interdiction expresse de l'exercice de l'activité de location meublée de courte durée ou tout du moins la restreindre.

Toutefois, il convient de souligner que ce même 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**¹⁵.

La Cour de cassation a ainsi rappelé dans un arrêt du 8 juin 2011 ¹⁶que « *devait être réputée non écrite la clause du règlement de copropriété soumettant la possibilité de louer son lot en meublé à l'autorisation de l'assemblée générale dès lors que l'exercice de professions libérales était permis expressément dans l'immeuble.* »

Elle a ainsi reconnu que ces deux activités entraînaient des nuisances identiques et qu'en conséquence une telle restriction à la location meublée n'était pas justifiée par la destination de l'immeuble.

Partant, une clause interdisant purement et simplement les locations meublées sans qu'elle puisse être justifiée par le respect de la destination de l'immeuble serait illicite. Il a ainsi été jugé qu'une clause, qui dans un immeuble de grand standing interdisait la location de chambres de service à des personnes étrangère à la copropriété était licite¹⁷.

¹⁴ Cass. Civ 3^{ème} 8 mars 2018 n°14-15.864

¹⁵ Art 8 L1965

¹⁶ Cass Civ 3^{ème} 8 juin 2011 n°10-15891

¹⁷ CA PARS pôle 4, 2^{ème} Ch 15 mai 2013 : Jurisdata n°2013 008963

5.) Si le règlement de copropriété est taisant face à cette activité ou s'il ne s'y oppose pas formellement, les copropriétaires sont-ils pour autant démunis ?

Si le règlement n'interdit pas expressément cette activité, le propriétaire qui exerce ou entend exercer l'activité de location meublée de courte durée est néanmoins tenu de respecter la tranquillité de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires.

Cette activité, si elle était dans de telles circonstances, nuisibles aux autres copropriétaires pourrait être génératrice d'un trouble anormal de voisinage.

Rappelons que l'article 544 du Code Civil consacre que :

« *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, **pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.*** »

De plus, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

« *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.*** »

A ce titre, la Cour de Cassation rappelle régulièrement que « nul ne doit créer à autrui de trouble anormal de voisinage. »¹⁸

C'est ainsi que les tribunaux ont souvent reconnu l'existence d'un trouble anormal de voisinage pour condamner certains copropriétaires, et ce, quels que soient l'affectation et l'usage de leurs lots et ce même si l'activité concernée était conforme à la destination de l'immeuble.

Retenons à titre d'illustration, que dans un arrêt du 21 mai 2014, la Cour d'Appel de Paris avait ainsi condamné le propriétaire d'un appartement à payer au syndicat la somme de 7000 euros à titre de dommages et intérêts en raison des troubles anormaux de voisinage occasionnés par son locataire¹⁹.

Il est cependant important de souligner que le syndicat ne peut mener une telle action que s'il rapporte la preuve que l'ensemble des copropriétaires est affecté par ce trouble ce qui en matière de location meublés de courtes durées peut s'avérer difficile.

Le copropriétaire peut également agir seul dès lors que son seul lot est affecté par ledit trouble²⁰.

¹⁸ Cass. Civ. 3eme, 13 nov.1986, Bull. Civ. III, n°172

¹⁹ CA PARIS 21 mai 2014 n°12/17679

²⁰ CA PARIS 15 juin 2016 n°15/18917

L'activité de location saisonnière de courte durée de type « AIR BNB » exercée en copropriété n'est donc pas une fatalité pour le reste des copropriétaires.

S'il est vrai que les décisions récentes rendues en la matière semblent être plus favorables au propriétaire bailleur, il n'en demeure pas moins que le règlement de copropriété, ses stipulations et plus largement la destination de l'immeuble sont autant de freins à ses éventuels débordements.

S'il advenait, in fine, qu'elle soit compatible avec le contenu des documents de la copropriété, cela ne signifierait pas pour autant une liberté totale du copropriétaire bailleur. En effet, une telle location ne saurait être à l'origine de troubles anormaux de voisinage avérés.



CABINET NAUDIN

77 rue de la République 13001 Marseille
(métro Carnébière – parking Estienne d'Orves ou Général de Gaulle)
Adresse postale : BP 10315, 13177 MARSEILLE CEDEX 20

TEL : 04.91.55.02.12 / 06.07.22.50.64 - TELECOPIE : 04.91.33.15.34

www.cabinetnaudin.com