La location saisonnière peut dégrader la vie en copropriété et engager la responsabilité du syndic s'il est négligeant dans son devoir de conservation des parties communes.

A ce titre, la loi ELAN qui est en cours de discussion propose des solutions pour encadrer ce type de location.

Par ailleurs, la Cour d'Appel de Paris a rendu un arrêt majeur le 5 juin 2018. Le locataire qui a procédé à des sous-locations « Airbnb » **sans autorisation du bailleur** a été condamné à rembourser à ce dernier plus de 27.000 euros correspondant aux « sous-loyers » outre 5.000 euros de dommages et intérêts.

Quelles sont les conditions pour la location saisonnière d'un logement durant moins de 4 mois ?

Si le propriétaire ou le locataire loue sa résidence **principale** pour une durée inférieure à 4 mois par an, il n'a pas à déclarer son logement en mairie.

Cependant, pour les cas de résidence **secondaire**, sans condition de délai le propriétaire doit toujours déclarer à la Mairie via le formulaire suivant : http://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_14004.do

Dans tous les cas, et ce depuis le 1er octobre 2017, **à Paris** un système d'enregistrement est mis en place. Si le propriétaire ou le locataire loue sa résidence principale ou secondaire, il doit se déclarer en ligne pour obtenir un numéro d'enregistrement qu'il devra impérativement mentionner sur son annonce de location.

La procédure afin d'obtenir un numéro d'enregistrement se fait sur ce site : http://teleservices.paris.fr/meubles-tourisme

Quelles sont les conditions pour la location d'un logement durant plus de 4 mois ?

Au-delà de 120 jours de location une déclaration à la mairie est obligatoire. La mairie choisira alors d'autoriser ou non un changement d'usage, qui permettra au demandeur d'exploiter le logement en guise de meublé touristique.

Lorsque le changement d'usage est accordé, il le sera à titre personnel et est provisoire, pour la durée d'occupation du local par le bénéficiaire de l'autorisation. Par la suite, le local revient à son usage initial d'habitation.

Pour ceux souhaitant louer un local (qu'il soit à usage d'habitation ou non) à l'année pour des locations de courtes durées, il est obligatoire d'effectuer une demande de changement de destination en mairie. Contrairement au changement d'usage, le changement de destination s'attache au local et n'est pas accordé à titre provisoire.

Le règlement de copropriété peut-il interdire l'installation d'un meublé touristique dans l'immeuble ?

Le règlement de copropriété peut prévoir l'interdiction de locations de courtes durées ou les soumettre à l'autorisation des copropriétaires.

La jurisprudence a tendance à valider ces interdictions en se référant à la destination de l'immeuble, mentionnée dans le règlement de copropriété. Selon l'exposé des motifs de la Loi du 10 juillet 1965, la destination de l'immeuble est « l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acquis son lot ».

Un arrêt rendu le 2 mars 2018 par la Cour de cassation démontre cette orientation en confirmant l'arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 27 janvier 2014 qui interdisait l'installation d'un meublé touristique d'un immeuble car celle-ci était incompatible avec l'usage mixte résidentielle et professionnelle.

Ainsi les copropriétés dont la destination de leur immeuble est uniquement à usage résidentielle pourront empêcher l'installation de meublés touristiques dans leur immeuble en invoquant la clause de destination de leur règlement de copropriété.

Comment agir contre l'installation des meublés touristiques sans clause exclusive d'habitation ?

Le trouble de jouissance peut venir interdire l'activité d'un meublé touristique dans une copropriété. Un syndicat de copropriétaire s'estimant victime du trouble de voisinage généré par les locataires de courte durée peut se retourner contre le propriétaire.

La condition est que ce trouble doit être collectif, c'est-à-dire affecter l'immeuble et non un lot. Il doit toucher les parties communes : hall, ascenseur, couloirs ou encore parking et peut se caractériser par des bruits, des dégradations ou des incivilités envers les co-propriétaires.

L'atteinte au sentiment de sécurité des copropriétaires peut aussi être invoqué notamment en raison du va-et-vient permanent, de la transmission des codes d'entrées ainsi que des clefs de l'immeuble.

Une décision de la Cour d'Appel de Paris du 21 Mai 2014 condamne les propriétaires à payer 7.000 euros chacun à titre de dommages et intérêts pour les troubles causés par leurs locataires (bruits nocturnes ou encore manque de considérations pour les voisins).

A noter qu'obtenir la condamnation d'un copropriétaire nuisant, par le fait de ses locataires, la tranquillité de l'immeuble se fait par une procédure nécessitant un dossier devant inclure des témoignages d'autres résidants de l'immeuble attestant de ce trouble, des procès-verbaux d'agents assermentés ou encore des constats

d'huissiers.

Il s'agit donc d'une procédure longue, nécessitant régulièrement l'intervention d'un avocat, et dont les éléments probatoires peuvent être difficiles à récolter en raison de la courte durée des séjours.

Quelles sont les dispositions de la loi ELAN en cours de discussion pour encadrer les locations saisonnières ?

- Les particuliers qui n'auront pas déclaré ou télédéclaré leurs locations touristiques auprès de la mairie pourront être frappés d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 5.000 euros ;
- Les particuliers qui ne transmettront pas, à la demande de la mairie, le décompte des nuits ayant fait l'objet de location pourront être frappés d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 10.000 euros ;
- les plateformes qui publient des annonces sans respecter leurs obligations (mention du numéro d'enregistrement, transmission des informations à la commune quant au nombre de jours de location notamment) encourront des amendes atteignant 50.000 €.

Recommandations du cabinet BJA :

L'installation d'un meublé touristique au sein d'une copropriété est donc réglementée par les services municipaux. Si vous soupçonnez des locations touristiques irrégulières dans votre immeuble, vous pouvez téléphoner au service de l'urbanisme de votre mairie ou bien écrire à ce même service pour dénoncer les loueurs irréguliers. Il est également possible de consulter votre règlement de copropriété afin d'y rechercher la destination de votre immeuble. Une clause

exclusive d'habitation équivaudra à une interdiction d'installation d'un meublé touristique de type 'AIR BNB' dans votre immeuble. Enfin, si l'activité d'un meublé touristique dans votre immeuble trouble sa tranquillité et sa sécurité, vous pouvez entamer une action en justice afin de faire cesser cette activité. Dans ce cas les conseils d'un avocat vous seront utiles en raison de la difficulté de réunir les preuves utiles au succès d'une telle demande.