

Colloque de l'[Université Toulouse Capitole](#) et enseignement dispensé à la nouvelle promotion des étudiants de la licence « Juriste de copropriété »

Cette édition avait pour thème : « La destination de l'immeuble et l'usage des lots ».

Plusieurs tables rondes ont permis d'aborder les difficultés rencontrées en pratique autour de la destination, de l'usage des lots et des activités exercées au sein des copropriétés.

Table ronde n°1, animée par [Anne-Laure Thomat-Raynaud](#)

Le Professeur [Julien Laurent](#) a ouvert sur les mots en illustrant avec la légende de la construction de la tour de Babel inachevée faute d'un langage commun : comment se comprendre quand les notions de destination, affectation, usage et occupation ne sont pas perçues de la même manière ?

- La destination n'est pas définie par la loi de 1965. Elle a deux faces : la volonté des fondateurs et l'état de l'immeuble.
- L'usage reste libre tant qu'il ne nuit pas à la destination (article 9).
- Deux lois en sens contraire : la loi Le Meur et la loi Daubié.
- Les notions entrent en carambolage entre la loi de 1965, CCH, code de tourisme...

Ma consœur [Agnes Lebatteux](#) a rappelé la légitimité de la régulation des usages par les collectivités, du L.631-7 du CCH à la loi ALUR. Elle a aussi donné ses conseils pratiques : l'interdiction doit rester compatible avec la destination, sous peine d'être réputée non écrite. Sur la qualification commerciale du meublé, les cours d'appel divergent selon l'existence d'un régime d'autorisation et la Cour de cassation s'en remet aux juges du fond.

Sur la QPC Le Meur, le Professeur Laurent a expliqué la validation par le Conseil constitutionnel : un objectif de lutte contre la pénurie de logements et un plus étrange de tranquillité, un champ limité aux copropriétés interdisant les activités commerciales, une interdiction réversible. Une question reste ouverte : celle des copropriétés mixtes.

[**Anne-Laure Thomat-Raynaud**](#) a rappelé qu'Airbnb n'est pas le seul bouc émissaire : à New York ou Barcelone, l'interdiction n'a pas fait revenir les logements vers l'habitation.

Table ronde n°2, animée par [**Gilles Frémont**](#) : usages illicites, comment réagir ?

[**Gilles Frémont**](#) a partagé son expérience de la chasse aux boîtes à clés et des dernières décisions Airbnb. [**Marion DEBRUSSE**](#) a répondu par des cas concrets de gestion : un parking transformé en atelier de garage, une « love room », une salle de prière.

Pour ma part, j'ai présenté les outils contentieux : le référé pour faire cesser un trouble manifestement illicite, le protocole d'accord négocié entre avocats, et la nouvelle procédure d'admission rapide des demandes incontestées, applicable depuis le 1er octobre 2026. Partout, tout se joue sur la qualification de l'activité : boutique, restaurant, traiteur, dark store.

La journée s'est terminée par la remise des diplômes, avec [**Agnes Lebatteux**](#) marraine de la L3 et [**Franck Coibion**](#) parrain du M2. Félicitations aux diplômés.

[**BJA Avocats**](#) vous informe.