

« Des copropriétaires abusent d'Airbnb dans l'immeuble »

Baptiste, président du conseil syndical, entend batailler pour s'opposer aux locations meublées touristiques qui se multiplient dans sa copropriété. De quelles armes le syndicat dispose-t-il ?

PAR MARIANNE BERTRAND

Baptiste, dynamique président du conseil syndical d'une copropriété située dans un quartier animé de l'est parisien, est en colère : « Cette situation doit cesser ! » Car une poignée d'occupants louent régulièrement leur appartement à des touristes, via la plateforme Airbnb. Une manière lucrative de l'utiliser lorsqu'ils s'absentent, surtout pour l'un d'eux dont c'est le pied-à-terre. « La goutte d'eau qui a fait déborder le vase ? Les marques dans la cage d'escalier fraîchement repeinte. Clairement, ce sont les traces laissées par le ballet incessant des valises. Le groom de la porte de l'immeuble est souvent dérégé, sans parler des fêtes nocturnes », fulmine le sexagénaire. Son témoignage est corroboré par la gardienne, qui assure avoir « fait la gendarme à plusieurs reprises ».

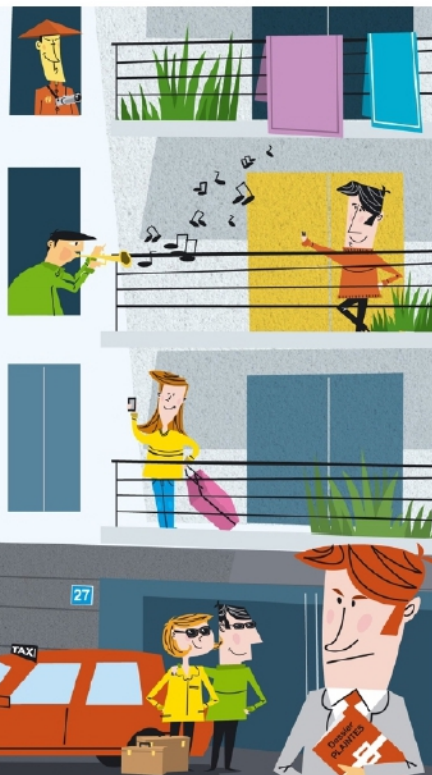


À NOTER
Pour pouvoir louer en Airbnb, les propriétaires parisiens doivent, sous peine d'amende, obtenir un numéro officiel d'enregistrement en s'inscrivant sur tel.eservices.paris.fr/meubles-tourisme.

LE PROBLÈME

Le cas de la copropriété de Baptiste est loin d'être isolé. Les copropriétaires qui louent en saisonnier ne respectent pas toujours la réglementation en vigueur et ne se soucient guère des nuisances occasionnées au voisinage du fait de cette activité. Le syndicat peut-il pour autant faire interdire la location touristique dans l'immeuble ?

Le règlement de copropriété, et plus exactement les dispositions se rapportant à la destination de l'immeuble, apporte un premier élément de réponse. Hormis l'ancienne boutique du rez-de-chaussée pour laquelle un usage commercial est permis, les autres lots peuvent être utilisés



indifféremment pour de l'habitation, l'exercice d'une profession libérale ou encore pour y installer un bureau. Autrement dit, on est en présence d'une clause d'usage mixte. Le règlement autorise également la location meublée, non pas d'une chambre, mais de l'appartement entier. C'est une configuration peu favorable. Seule la clause d'habitation bourgeoise exclusive permet d'interdire d'office toute

activité rémunératrice. Le règlement de copropriété primant, il sera impossible de faire inscrire un projet de résolution en ce sens à la prochaine assemblée générale, en juin, comme Baptiste le souhaitait.

AUTORISATION REQUISE

Mais, au-delà du règlement, d'autres textes encadrent la location meublée saisonnière. Les copropriétaires doivent ainsi être autorisés, au regard de la réglementation d'urbanisme (art. L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation), à louer leur bien en meublé touristique. C'est possible, s'agissant de la résidence principale, dans la limite de 120 jours par an. Au-delà – ou s'il ne s'agit pas d'une résidence principale –, le copropriétaire doit demander une autorisation de changement d'usage (habitation vers local commercial). Et à Paris, celle-ci doit s'accompagner d'une compensation financière. Les locaux commerciaux permettent seuls de pratiquer la location saisonnière, sans limitation de durée. Le propriétaire de la boutique en rez-de-chaussée peut donc exercer cette activité, mais il doit avoir obtenu l'autorisation de changer la destination du local en hébergement hôtelier (aucune compensation financière n'est alors requise).

NOS SOLUTIONS

La marge de manœuvre du syndicat des copropriétaires s'avère donc étroite. Dans un premier temps, il faut apporter la preuve de l'activité de location via Airbnb. Le plus fiable est de faire établir, par l'entremise du syndic, un constat d'huissier. « Celui-ci pourra effectuer des simulations de réservation en vue de démontrer l'effectivité des annonces. Il aura aussi... »

« Une mise en demeure de cesser leur activité [...], avec la menace d'un procès, est souvent dissuasive »

... la possibilité de relever la fréquence des locations et leur ancienneté au moyen de captures d'écran des commentaires de touristes. Enfin, il constatera les dégradations dans la cage d'escalier », souligne Xavier Demeuzoy, avocat parisien spécialisé en locations meublées touristiques. Le témoignage de la gardienne, au besoin étayé par celui de propriétaires voisins, sera utile pour établir les rotations de touristes et les nuisances qui en découlent (attestation Cerfa n° 11527*03).

TERRAINS D'ACTION

Le syndicat peut ensuite agir, par l'intermédiaire du syndic, sur trois terrains différents, dont l'efficacité est inégale. Il peut tout d'abord attaquer en justice les copropriétaires concernés sur le fondement du trouble anormal de voisinage. Il faudra établir que la nuisance est excessive. Mais, si le juge est convaincu, le fautif peut être condamné à verser des dommages et intérêts au syndicat. Ce dernier peut également agir sur le fondement de la réglementation d'urbanisme. Il faut prouver qu'un occupant, dont c'est la résidence principale, loue plus de 120 jours par an sans avoir effectué de changement d'usage. Ce sera plus simple dans le cas d'un copropriétaire qui a deux résidences. Concernant le propriétaire du local commercial, il n'a peut-être pas fait le changement de destination requis. « Une mise en demeure de cesser leur activité de location saisonnière, avec la menace d'un procès, est souvent dissuasive », assure Lorène Derhy, avocate spécialiste en loca-



À SAVOIR

L'idéal serait de modifier le règlement de copropriété pour changer la destination de l'immeuble. Mais cela suppose un vote à l'unanimité, impossible à réunir tant que les copropriétaires concernés habitent l'immeuble.

tion saisonnière. Le tribunal judiciaire, s'il est saisi, peut ordonner qu'il soit mis fin, sous astreinte financière journalière, à l'activité exercée irrégulièrement. En parallèle, l'avocat aura informé le service de la protection du logement et de l'habitation de la mairie de Paris et fait état de la location irrégulière.

UN CONTRÔLE MUNICIPAL

La Ville, simplement informée de la situation, peut, de son côté, déclencher une opération de contrôle et dresser un constat d'infraction susceptible de déboucher sur une assignation et une amende de 50 000 €. Enfin, si l'un des occupants concernés n'est pas un copropriétaire, mais un locataire, il y a de fortes chances qu'il pratique la sous-location saisonnière sans l'autorisation de son bailleur. Avertir celui-ci par un courrier recommandé peut alors s'avérer très efficace. ■

PLACE À L'ACTION !



“ **A**gir contre les copropriétaires de notre immeuble qui louent en Airbnb va être malheureusement plus difficile que je ne le pensais au départ. Pour autant, nous sommes décidés à aller consulter un avocat pour faire cesser cette situation. Nous avons des arguments. Je suis confiant : tout rentrera dans l'ordre, quitte à aller en justice. Cela aura aussi une valeur d'exemple pour d'autres, qui seraient tentés !”