

# Les Échos

de l'immobilier à Courbevoie

Morvan & Edgar Quinet et Le Manoir

## LOCATIONS AIRBNB EN COPROPRIÉTÉ : QUELS MOYENS JURIDIQUES POUR AGIR ?

L'apparition d'une location AirBnB suscite presque systématiquement des tensions. Les allées et venues répétées des locataires de passage, les nuisances sonores, l'insécurité ressentie ou encore la prolifération de boîtes à clés alimentent un sentiment d'atteinte à la tranquillité de la vie collective des immeubles. La Loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi « Le Meur », vient durcir la réglementation applicable à ce type de location.

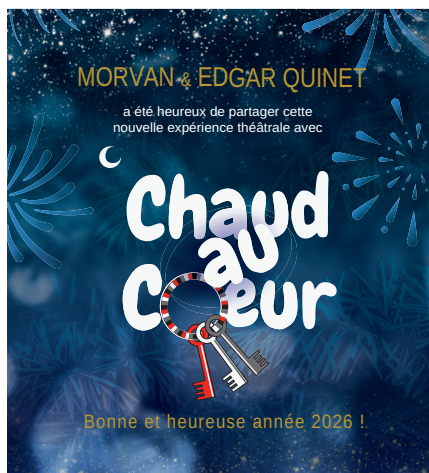
Mais, est-elle suffisante, en pratique ? Existe-t-il d'autres outils juridiques de contestation ? Nous vous expliquons !



Un Joyeux anniversaire chez Morvan & Edgar Quinet pour Suzie et Caroline.



Un beau souvenir avec "Chaud au cœur"



### 1. Les locations AirBnB sont-elles librement autorisées dans toutes les copropriétés ?

**NON**

Contrairement à une idée répandue, la location meublée touristique n'est pas automatiquement permise dans une copropriété. Le point de départ demeure le règlement de copropriété, lequel fixe l'usage des lots et peut restreindre certaines activités. Concrètement, lorsque le règlement comporte une clause d'habitation bourgeoise stricte (usage exclusivement d'habitation, sans activité tolérée), ce type de location est interdit puisqu'il contrevient à la destination de l'immeuble.

En revanche, lorsque le règlement prévoit une clause d'habitation bourgeoise simple (autorisant l'exercice de professions libérales) ou une clause d'usage mixte (autorisant l'exercice d'activités commerciales), les locations touristiques sont en principe autorisées.

Dès lors, si aucune interdiction ne peut être fixée pour un immeuble dont la destination est mixte, la loi « Le Meur » prévoit désormais, pour ceux régis par une clause d'habitation mixte ou simple, de voter en Assemblée générale à la majorité des deux tiers, la modification du règlement en vue d'y intégrer une clause interdisant ou régissant l'activité de location touristique de courte durée (art. 8-1-1 et art. 26, Loi du 10 juillet 1965).

### 2. Si le règlement de copropriété autorise les locations AirBnB, le copropriétaire doit-il accomplir d'autres démarches ?

**OUI**

En parallèle des règles internes à la copropriété, la loi soumet les locations meublées de courte durée à des obligations administratives précises, particulièrement dans les grandes villes. Pour cause, dans les communes de plus de 200 000 habitants et certaines zones tendues (incluant Paris et Courbevoie), la mise en location d'un logement AirBnB constitue un changement d'usage (art. L. 631-7, CCH). Ce changement n'est légal qu'après autorisation préalable de la mairie, parfois soumise à compensation. Le copropriétaire doit également obtenir

un numéro d'enregistrement auprès de la commune lorsque celle-ci l'impose (art. L. 324-1-1, Code du tourisme). À défaut, le bailleur encourt des amendes pouvant atteindre 50 000 € par logement loué.

Ces démarches, qui relèvent de la police du logement du maire, s'imposent même si le règlement de copropriété n'interdit pas les locations de courte durée : les deux régimes se cumulent.

### 3. Le Syndicat des copropriétaires peut-il agir contre ses dérives et faire cesser une location Airbnb irrégulière ?

**OUI**

D'une part, en cas de violation du règlement de copropriété, le Syndic, mandaté par le Syndicat, peut exiger la cessation de la pratique qui, en cas d'inaction, pourra donner lieu à une action judiciaire.

D'autre part, si le règlement de copropriété autorise ce mode de location, le Syndic est en droit d'exiger du copropriétaire qu'il produise les attestations justifiant du respect des obligations administratives précitées (art. 9-2, Loi de 1965). À défaut, le Syndicat peut introduire une action en justice, en raison des violations de la réglementation.

Enfin, lorsque les locations de courte durée provoquent des troubles anormaux du voisinage et/ou des dégradations des parties communes, le Syndicat peut engager la responsabilité du copropriétaire concerné sur le fondement de l'article 1240 du Code civil. Avant d'engager une action judiciaire, souvent longue et coûteuse, il est préférable de solliciter un avocat pour qu'il adresse une mise en demeure au copropriétaire afin de régulariser la situation.



**Maître Eric Audineau**  
Avocat spécialiste du droit de la copropriété.  
Cabinet Audineau et Associés.

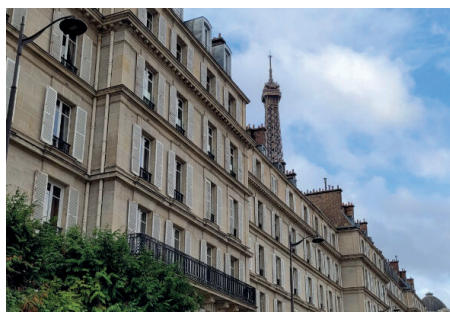
# Les Échos à vendre



## SAINT LEU LA FORET

Maison dans lotissement  
Double séjour  
Suite parentale  
Classe Energie : D

**880 000 €**



## PARIS 7ème

3/4 pièces  
Surface : 86 m<sup>2</sup>  
Classe Energie : E

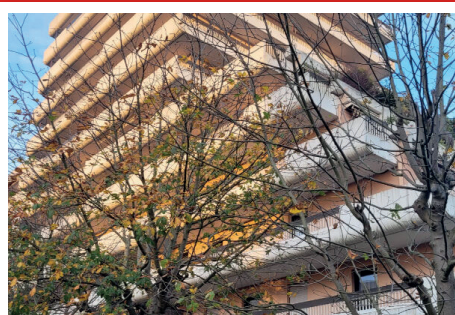
**1 597 000 €**



## LA GARENNE COLOMBES

3 pièces, balcon  
Surface : 72 m<sup>2</sup>  
Étage : 5  
Classe Energie : G

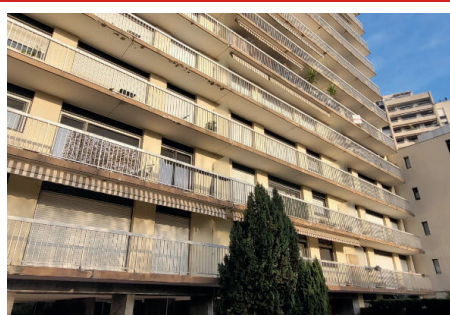
**462 000 €**



## COLOMBES

3 pièces  
Surface : 58 m<sup>2</sup>  
Étage : 2  
Classe Energie : E

**349 000 €**



## COURBEVOIE

2 pièces  
Surface : 40 m<sup>2</sup>  
Étage : 5  
Classe Energie : D

**336 000 €**



## COURBEVOIE

2 pièces, bow window  
Surface : 34 m<sup>2</sup>  
Classe Energie : E

**285 000 €**

Vous aussi vous envisagez de vendre ou louer votre bien ?

**Nous sommes à la recherche d'Appartements et Maisons pour répondre à la demande pressante de nos nombreux clients**

Notre équipe commerciale peut vous apporter toute son expérience, son efficacité, sa rapidité d'intervention grâce à sa bonne connaissance du marché, la diversité de ses métiers et la souplesse de ses structures.

**01 41 16 50 50**

Morvan & Edgar Quinet  
Face gare de Bécon-Les-Bruyères

22 rue Edgar Quinet  
92400 Courbevoie  
[www.meqsa.com](http://www.meqsa.com)

Pour vendre  
Pour louer  
Pour gérer

**01 43 33 07 15**

Le Manoir  
Face gare de Courbevoie

8 Av. Château du Loir  
92400 Courbevoie  
[www.lemanoiradb.com](http://www.lemanoiradb.com)