



## Interdiction de location saisonnière

-----  
Par virus

Bonjour!

Je souhaite obtenir un conseil juridique concernant la location touristique de mon appartement.

En 2020, j'ai acquis un appartement, et en 2021, j'ai obtenu de la mairie de Nice une autorisation de changement d'usage meuble touristique. Cette autorisation est valable jusqu'en 2027.

Prochainement se tiendra une assemblée générale des copropriétaires, à l'ordre du jour de laquelle figure une proposition de modification des règles interdisant les locations touristiques. La formulation proposée est la suivante :

« La location en meubles de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, est interdite dans les lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale

Le modificatif s'applique des le lendemen de la presente assemblee generale »

En cas d'adoption de cette modification lors de l'assemblée générale, suis-je en droit de continuer à louer mon appartement, en considérant les points suivants :

1. L'autorisation municipale a été obtenue avant cette modification
2. L'amendement concerne les appartements à usage d'habitation, alors que mon appartement bénéficie d'une autorisation de changement d'usage pour meublé touristique.

Merci d'avance

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre lot a-t-il maintenant une destination commerciale ?

Vos revenus sont-ils déclarés en BIC ?

L règlement de copropriété autorisait ces locations meublées de courte durée ?

La loi 65-557 a été récemment modifiée pour permettre ce type d'interdiction qui doit être votée à l'article 26.

d) La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

La modification prévue au d du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

-----  
Par virus

Bonjour

1. Le lot a une destination habitation, mais usage meuble touristique (autorisation de la mairie de Nice)

2. Mes revenus sont declares en Micro-BIC

3. Pour le moment oui (ils ne sont pas interdits dans le reglement de copropriété)

Si la copropriete vote pour cette modification, j'aurais toujours le droit de la location touristique (compte tenu du fait que l'autorisation de la mairie a été obtenue antérieurement et que ma propriété n'a plus d'usage habitation, mais usage de meuble touristique)?

-----  
Par yapasdequoi

Je ne pense pas.

L'article 26d est applicable à votre lot qui n'a pas un usage commercial mais d'habitation.

Si la copropriété vote l'interdiction, l'autorisation d'urbanisme ne vous servira à rien.  
Vous consulterez un avocat pour tenter de faire annuler cette décision de l'AG selon l'article 42.  
Mais le résultat n'est pas garanti.

-----  
Par virus

C'est le document delivree par la mairie de Nice  
Voici le document de changement d'usage

<https://ibb.co/DHQm03Nt>  
<https://ibb.co/21qNjxWJ>

-----  
Par yapasdequoi

Ce document n'est pas opposable au syndicat.  
L'AG vote selon l'article 26.  
Il vous reste à espérer que la majorité ne sera pas atteinte... cette fois.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'autorisation administrative ne vaut pas autorisation au sein de la copropriété. Les deux sont nécessaires.

Une loi du 19 novembre 2024 permet désormais d'interdire en copropriété de louer comme meublés de tourisme les logements dans lesquels une activité commerciale est interdite par le règlement de copropriété.

Il faut donc lire le règlement de copropriété  
- pour ce qui concerne la destination de l'immeuble,  
- pour ce qui concerne les usages autorisés des différents lots de copropriété.

Les activités professionnelles libérales sont fréquemment autorisées dans les lots à usage d'habitation mais les activités commerciales le sont rarement. C'est à vérifier.

Si le règlement de copropriété dans sa rédaction actuelle n'autorise pas l'exercice d'une activité commerciale dans l'appartement que vous donnez en location et si la résolution est adoptée, vous devrez cesser de le louer comme meublé de tourisme.

-----  
Par virus

Le règlement actuel n'interdit pas explicitement les activités commerciales. Il stipule ce qui suit :

#### DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation. Toutefois les boutiques situées au rez-de-chaussée et formant les lots numéros 1 et 2 pourront être utilisés à usage commercial.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exçecées dans l'immeuble.

#### Location

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Il n'est pas interdit de faire des locations vides ou en meublé, mais à des personnes de bonnes vie et moeurs.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location non professionnelle en meublé d'appartements entiers est autorisée.

-----  
Par Nihilscio

Les activités commerciales ne sont autorisées que dans les lots 1 et 2.  
L'assemblée générale peut interdire les meublés de tourisme.

-----  
Par virus

Oui, je comprends

Mais mon lot n'a plus usage d'habitation mais usage meuble touristique selon Article L631-7 de Code de la construction et de l'habitation

La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

-----  
Par Henriri

Hello !

Virus je suppose que ce que vous appeliez initialement les "règles" c'est bien le "règlement de copropriété". Pour modifier ce règlement il faut respecter une certaine procédure sous la responsabilité du syndic :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589[ur]

La modification envisagée est de type "destination de l'immeuble" et nécessite a priori à la majorité des deux tiers des voix

PS : SVP Nihilscio quelle est la "loi du 19 novembre 2024 permettant d'interdire en copropriété de louer comme meublés de tourisme les logements dans lesquels une activité commerciale est interdite par le règlement de copropriété" ?

A+

-----  
Par janus2

PS : SVP Nihilscio quelle est la "loi du 19 novembre 2024 permettant d'interdire en copropriété de louer comme meublés de tourisme les logements dans lesquels une activité commerciale est interdite par le règlement de copropriété" ?

Bonjour,

Cette loi a modifié la loi 65-557. yapasdequoi a cité l'article 26 modifié plus haut.

Si vous voulez voir la LOI n° 2024-1039, elle est là  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000050613955/2024-11-21/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000050613955/2024-11-21/[url]

-----  
Par Henriri

Hello !

Ok vous vouliez dire comme l'avait déjà dit Yapasdequoi que La loi 65-557 avait été récemment modifiée pour permettre ce type d'interdiction qui doit être votée à l'article 26.

A+