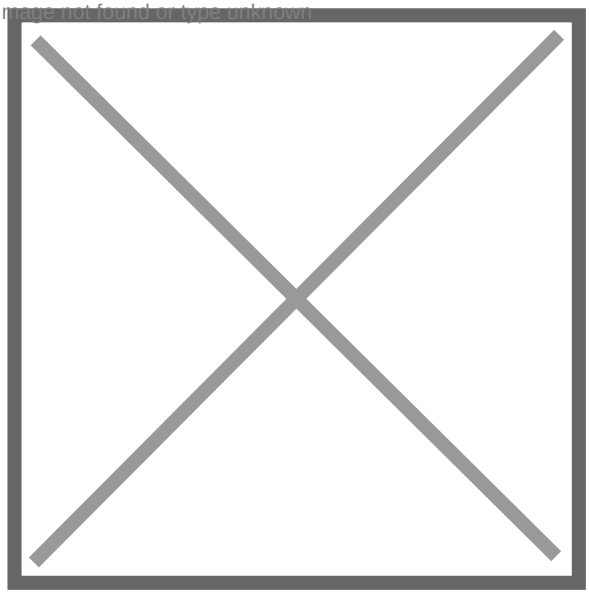
Image not found or type unknown



Conflit location AIRBNB et copropriété

Par **Moe**, le **25/05/2018** à **14:28**

Bonjour,
Bonjour, je loue un apprt au RDC en région parisienne sur AIRBnB. Pas d'autorisation requise de la Mairie. Le RDCopro stipule:"Les locaux privés pourront être occupés et utilisés, soit à usage d'habitation bourgeoise, soit à usage professionnel,sous réserve de ce qui sera dit ci-après et qu'ils ne soient pas affectés à l'usage de commerces ou pour l'exercice d'une activité industrielle". "Les locaux privés autres que ceux situés en étages pourront être utilisés à l'usage de bureaux, y compris avec domiciliation commerciale, sous réserve éventuellement des autorisations administratives en la matière". Très récemment,le syndic me demande d'arrêter cette activité sous motif: Irrespect du RDCopro pour activité commerciale hôtelière et "troubles". Une mise en demeure m'a été envoyée et une résolution à L'OdJ de l'AG.Compte-tenu du RDCopro, de la législation et des différents arrêts publiés (notamment, l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 15 juin 2016 qui apparente la location d'une SCI à une activité commerciale et l'arrêt Cour de cassation le 8 juin 2011 qui indique que si la copropriété accepte l'exercice d'une profession libérale (cabinet médical…), elle ne peut pas interdire la location meublée de courte durée car les deux activités provoquent "des inconvénients similaires". Je suis un peu perdu entre ces différents arrêts [smile17]. Avant de formuler une réponse cette mise en demeure, pensez-vous que je suis en plein droit de louer mon apprt sur AIRBnB? Merci par avance pour vos conseils.

Par **Tisuisse**, le **25/05/2018** à **14:45**

Bonjour,

Sans présager des réponses de nos spécialistes en copropriété, si votre activité via AIRBnB

atteint, voire dépasse un certain nombre de nuits par an, il s'agit bel et bien d'une activité à caractère hôtelière, donc interdite par le règlement intérieur de la copropriété.

Par **Visiteur**, le **25/05/2018** à **19:47**

Bsr,
Exact

Par **Moe**, le **25/05/2018** à **20:06**

Bonsoir Tisuisse et pragma,

Merci pour vos réponses rapides, savez-vous quel est le nombre de nuits seuil?

Par **Tisuisse**, le **26/05/2018** à **07:27**

Voir les services fiscaux.

Par **Lag0**, le **26/05/2018** à **07:40**

Bonjour,
La loi ne fixe pas, justement, une durée précise de location.

Code de la construction et de l'habitation
[citation]Article L631-7

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 16

La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

[fluo]Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article.[/fluo]
[/citation]

Par **Moe**, le **28/05/2018** à **10:05**

Bonjour Lag 0

En effet, on est d'accord qu'un changement d'usage est nécessaire, sauf si le conseil municipal ne s'est pas réuni à ce sujet.
La question à 1 million qui reste sans réponse claire pour moi est: une location type airbnb est-elle considérée comme une activité commerciale ?

Par **Tisuisse**, le **28/05/2018** à **11:02**

De façon régulière et au-delà d'un certain nombre de nuitées dans l'année, la réponse est OUI (activité hôtelière) donc soumis à l'inscription au registre du commerce et aux déclarations fiscales y afférentes. Renseignez-vous après de votre Chambre du Commerce et d'Industrie ou auprès de votre centre des impôts.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés