

Communiqué du 18 avril 2023 du Tribunal judiciaire de Paris sur la location saisonnière

Commentaire

Comment est-ce que les juges du fonds appliquent-t-ils la « jurisprudence » de la Cour de cassation du 25 janvier 2024 ?

Pour rappel, cet arrêt avait prévu que dans un règlement de copropriété qui prévoit une destination d'habitation, l'activité de location saisonnière était considérée commerciale uniquement si le locataire bénéficie de « prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier ».

Cet arrêt selon certains serait un revirement, pour d'autre uniquement un arrêt isolé et non publié au bulletin et concernant une réponse à une argumentation de nature fiscale.

Les précédents arrêts de la Cour de cassation du 8 mars 2018 et du 27 février 2020 s'était limité à retenir le caractère commercial de l'activité de la location saisonnière dans un immeuble à destination d'habitation mixte sans retenir les critères de :

- L'existence ou non de services accessoires ou de ;
- Prestations mineures présentant le caractère d'un service

Il nous semble qu'il serait également risqué de prétendre qu'une activité de location saisonnière dans un immeuble ayant une destination d'habitation, sans prestation annexe, serait nécessairement une activité civile autorisée au règlement de copropriété.

Cette analyse ne permet pas de protéger la destination d'habitation et les conditions d'occupation prévu au règlement.

Cette interprétation dépend de l'analyse des juges du fond et de la notion de destination de l'immeuble prévu au règlement mais qui est également une notion évolution.

Seule l'analyse des clauses du règlement et les prestations associées permettra de déterminer si cette activité est contraire à la destination de l'immeuble et le cas échéant susceptible d'être interdite.

Ainsi, le tribunal Judiciaire de Paris confirme notre interprétation en retenant dans son communiqué que « compte tenu du caractère principalement résidentiel » (...) « l'activité de location touristique de courte durée incompatible avec la location saisonnière ». »

A titre d'exemples, ces décisions du Tribunal judiciaire nous fournissent les motivations suivantes :

- « La possibilité offerte à des lots en rez-de-chaussée (garage automobile) et en sous-sol d'exercer une activité de nature commerciale n'est en effet pas de nature, en elle-même,

à justifier une autorisation générale, clairement proscrite par le règlement de copropriété, d'exercice de toute activité commerciale dans les locaux à usage de bureaux, conformément à la destination bourgeoise de l'immeuble impliquant une occupation pérenne et paisible. » (...) L'usage commercial des lots n°874 et 875 apparaît donc de nature à affecter l'équilibre entre habitation bourgeoise et usage commercial au sein de l'immeuble, en portant atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires, d'autant que les lots situés aux quatre premiers étages du bâtiment A constituent environ 40 appartements issus de la division de bureaux et que l'exercice d'une activité commerciale qui pourrait y être effectué compromettrait nécessairement le caractère résidentiel de cet immeuble. » (Tribunal judiciaire de Paris, 8ème Chambre Section 3, 23 février 2024, n° 21/11598)

- « Or, 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 une activité commerciale qui contrevient directement aux clauses du règlement de copropriété précitées relatives à l'usage que les copropriétaires doivent faire de leur lot, justifiée par la destination bourgeoise de cet immeuble impliquant une occupation pérenne et paisible, au regard de ces caractéristiques et de sa situation.

La possibilité ouverte à un unique lot en rez-de-chaussée (magasin) d'exercer sous certaines conditions une activité de nature commerciale n'est pas de nature, en elle-même, à justifier une autorisation générale, clairement proscrite par le règlement de copropriété (qui n'est sujet à aucune interprétation sur ce point), d'exercice de toute activité commerciale dans tous les autres locaux à usage de bureaux, conformément à la destination bourgeoise de l'immeuble impliquant une occupation pérenne et paisible » (Tribunal judiciaire de Paris, 8ème Chambre Section 2, 29 février 2024, n° 21/03182)

- « L'usage commercial des lots n°872, 873 et 879 appartenant à la société Droub pour l'Investissement est donc de nature à affecter l'équilibre entre habitation bourgeoise et usage commercial au sein de l'immeuble, en portant atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires, d'autant que les lots situés aux 4 premiers étages du bâtiment constituent environ 40 appartements issus de la division de bureaux et qu'une activité commerciale de locations de courte durée intensive exercée dans ces 40 appartements compromettrait significativement et irrémédiablement le caractère résidentiel de cet immeuble.

En conséquence, il résulte tant des éléments de droit que des éléments de fait, appréciés ci-dessus, que l'activité commerciale de locations de courte durée exercée par la société Droub pour l'Investissement dans les lots n°872, 873 et 879 lui appartenant n'est pas conforme à la destination de l'immeuble et aux dispositions du règlement de copropriété. (Tribunal judiciaire de Paris, 8ème Chambre Section 2, 4 avril 2024, n° 22/02674).

Pour conclure, il apparaît que le tribunal judiciaire ne reprend pas les « critères » de l'arrêt du 25 janvier 2024. Toutefois, il convient à chaque fois de procéder à une analyse tant du règlement de copropriété que des prestations proposées afin d'obtenir une interdiction par les juges du fond d'exercer la location saisonnière.