

Copropriétaires, conditions de location d'un lot d'habitation / garage

• QUE DIT LE REGLEMENT DE COPROPRIETE (dernière version - publication 13/05/2020 vol 2020P n°4789)

CHAPITRE 1^{er} – DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8 – L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

Article 9 – Principes

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Article 10- Occupation

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et mœurs à l'exclusion de toute utilisation professionnelle, libérale, bureaux commerciaux ou administratifs.

L'immeuble a été conçu pour permettre d'assurer en permanence la sécurité et la tranquillité des résidents et une animation de la vie sociale.

La sécurité et la tranquillité des résidents y seront assurées en permanence par un entretien suivi des clôtures et par deux portails télécommandés (VigiK, vidéo et interphone), ces équipements pouvant évoluer ou être complétés dans le temps grâce à l'évolution des technologies afférentes.

Un local d'intérêt commun destiné à assurer l'accueil des rencontres nécessaires à la vie sociale et associative de l'immeuble sera mis à disposition des résidents par la copropriété, ce local sera situé dans les parties privatives de l'un des immeubles (lot 24 de l'état descriptif de division). Ce local sera loué au syndicat des copropriétaires par son propriétaire ainsi qu'il est explicité au paragraphe « CONDITIONS PARTICULIERES » ci-dessus.

Article 11 – Garages

...

Articles 12 – Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'Article 8, ci-dessus.



La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite mais la location en meublé, par appartement entier, est autorisée.

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

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Article 13 – Harmonie de l'immeuble

...

• CONCLUSION

Les copropriétaires ont toute liberté de louer leurs lots comme bon leur semble, dans le respect des articles rappelés supra (location classique ou meublée, à l'exclusion de chambres meublées à des personnes distinctes).

S'agissant de la location de type Airbnb ou similaire, le règlement de copropriété précisant une occupation bourgeoise stricte des logements, ce mode location n'est pas autorisé.

• LOCATIONS EN MEUBLÉ

La notion de semi-meublé ne semble pas exister d'un point de vue réglementaire et fiscal.

Une maison ou un appartement sont considérés comme étant meublés lorsque le locataire peut s'y installer sans avoir besoin d'apporter ses propres meubles.

Il doit donc contenir le mobilier et les éléments suffisants pour permettre à son occupant de vivre normalement dans les lieux, dès son arrivée, en n'y apportant que ses effets personnels.

Si les meubles n'ont pas à être neufs, ils doivent être en bon état d'usage et de réparation. Le propriétaire doit les remplacer si nécessaire.

Toutes les pièces doivent être meublées car le logement doit être habitable immédiatement par le locataire. Si une pièce reste vide alors que les autres sont suffisamment équipées pour vivre normalement, la location n'est pas considérée comme meublée.

Location insuffisamment meublée ?

Le tribunal décidera !

Le contrat de location indique qu'il s'agit d'une location meublée mais il n'y a aucun équipement permettant de cuisiner ni même de dormir ; ou le propriétaire est censé réaliser des travaux indispensables mais ne s'en acquitte pas.



Si le locataire n'arrive pas à obtenir d'accord, il fait parvenir au propriétaire une mise en demeure. Sans réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation.

Si le locataire n'arrive toujours pas à se mettre d'accord avec le propriétaire ou que l'un des deux ne souhaite pas faire appel à la commission, le locataire peut saisir le tribunal d'instance.

En fonction des éléments dont il disposera (état des lieux, inventaire des meubles et des équipements présents dans le logement lors de la conclusion du bail, etc.), le juge d'instance appréciera le caractère meublé, ou non, de la location :

- s'il donne raison au locataire, la location sera considérée comme une location vide, entraînant l'application de la loi du 6 juillet 1989, c'est-à-dire, bail de 3 ans (avec possibilité pour le locataire de donner congé lorsqu'il le souhaite, moyennant un préavis), encadrement des augmentations de loyer, etc. ;

- s'il donne raison au propriétaire, le bail meublé continuera de s'appliquer, sans autres conséquences.

A savoir. Si sur le bail est écrit : "le locataire s'interdit de contester le caractère meublé de la location devant les tribunaux" ou encore "toute contestation des clauses du bail par le locataire entraînera la résiliation du contrat" : le locataire n'a pas à en tenir compte, cela n'a aucune valeur juridique !

Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé

Article 1

Chaque pièce d'un logement meublé est équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination.

Article 2

Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants :

- 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Etagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

