

## Location touristique courte durée : l'arrêt de la Cour de Cassation d'Aix en Provence

Par un [arrêt non publié du 27 février 2020 n°18-14.305](#) la Cour de cassation d'Aix en Provence confirme le caractère commercial de l'activité de location saisonnière, renforçant ainsi **l'impossibilité d'exercer une telle activité dans les copropriétés à destination bourgeoise.**

### Les faits

une SCI (Société Civile immobilière) proposait en location saisonnière pour des courtes durées,

La SCI a été assignée par plusieurs co-proprétaires pour interdire son activité commerciale dans l'immeuble dès lors qu'elle se livrait à une activité **quasi-hôtelière, laquelle serait incompatible avec la destination bourgeoise de l'immeuble.**

Par un arrêt en date du 25 janvier 2018, la **Cour d'appel d'Aix-en-Provence a fait droit à la demande desdits copropriétaires et a donc fait interdiction à la SCI, sous astreinte de 3.000 € / jour, de louer ses lots en meublé touristique ?**

La SCI s'est pourvue en cassation au motif qu'en lui interdisant purement et simplement de louer ses lots au vu du règlement de copropriété, la cour d'appel a violé les articles 8, alinéa 2, et 43 de la loi du 10 juillet 1965, dès lors qu'elle a assujéti son droit de propriété à une amputation générale et absolue, laquelle excède manifestement ce que peuvent justifier la destination contractuelle, le

caractère ou la situation de ladite résidence.

La Cour de cassation rejette le pourvoi au motif que l'activité commerciale exercée dans les appartements par la SCI est contraire à la destination bourgeoise de l'immeuble.

## 2. les enseignements de l'arrêt rendu par la cour de cassation

### la location saisonnière constitue une activité commerciale

Par cet arrêt, la Cour de cassation confirme le caractère commercial de l'activité de location saisonnière.

Cette position n'est pas nouvelle, dès lors qu'elle a eu l'occasion de le rappeler dans son [arrêt du 8 mars 2018, n°14-15864](#), dont les faits étaient similaires.

Cette confirmation n'est pas des moindres dans la mesure où elle impose implicitement qu'une telle activité ne peut donc être exercée **que dans un local à usage commercial**.

### **• L'interdiction d'exercer une activité de location touristique dans un immeuble à destination bourgeoise**

Pour rappel, l'article 9 alinéa 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que « *chaque copropriétaire dispose des parties privatives [...] sous la condition de **ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble*** ».

il faut rappeler qu'un immeuble peut revêtir trois types de destination, :

- *la clause d'habitation bourgeoise exclusive réserve l'immeuble en son entier à de l'habitation ; excluant ainsi toute activité professionnelle et commerciale.*
- *la clause à destination bourgeoise dite ordinaire permet, à côté*

*de l'habitation, l'exercice d'activités libérales et professionnelles à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores.*

- *la clause à destination mixte permet en sus l'exercice d'activités commerciales sous réserve de respecter l'affectation des lots.*

La notion de « destination » ne fait l'objet d'aucune définition légale ou réglementaire , mais est appréciée souverainement par les juges en se fondant sur un faisceau d'indices, ce qu'a **rappelé la Cour de cassation** dans sa décision.

**Pour apprécier la destination de l'immeuble, les juges du fond recherchent l'intention du rédacteur dudit règlement en analysant ses clauses et les caractéristiques de l'immeuble et notamment son standing aux fins de s'assurer de son caractère bourgeois.**

Après avoir confirmé l'appréciation souveraine des juges du fond -qui ont retenu la destination bourgeoise de l'immeuble après avoir relevé que les bâtiments étaient à usage exclusif d'habitation et que l'utilisation des locaux professionnels étaient encadrée-, la Cour de Cassation a retenu que la Cour d'appel a déduit à bon droit **que le règlement de copropriété excluait que les appartements soient utilisés au titre d'une activité commerciale.**

elle s'inscrit dans la continuité jurisprudentielle d'une **incompatibilité entre la destination bourgeoise d'un immeuble** et les activités de location saisonnière qualifiée de commerciale, comme en témoignent à titre illustratif deux arrêts en date des 21 mai 2014 n°12-17679 et 15 juin 2016 n°15-18917 aux termes desquels la Cour d'appel de Paris avait considéré que **le caractère commercial de la location de meublés touristiques la rendait incompatible avec une telle destination.**