



CGI CONSEILS

par Anne Hiltbold, avocate

Airbnb dans une PPE

PEUT-ON INTERDIRE DE LOUER UN APPARTEMENT POUR DE COURTS SÉJOURS ?

“ Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble en PPE. J'ai récemment constaté beaucoup de va-et-vient dans l'immeuble et j'ai croisé beaucoup de personnes qui semblaient être des touristes de passage. Visiblement, mon voisin loue son appartement via Airbnb. Est-il en droit de le faire ? Doit-il demander l'accord des autres copropriétaires ? Peut-on interdire de telles locations ?
(Jean-Jacques R., Genève) ”

Dans toutes les grandes villes d'Europe, y compris à Genève, le succès d'Airbnb a conduit les bailleurs ou les locataires à mettre leur appartement à disposition de tiers, en particulier des touristes, qui viennent pour des courtes durées. Ceci pose un certain nombre de problèmes et a amené le canton à prévoir une limite maximale de 3 mois par année, l'idée étant d'empêcher que des appartements destinés au logement ne se transforment en résidences commerciales et échappent au marché locatif. Alors que le locataire doit demander l'accord de son bailleur pour pouvoir sous-louer son appartement, même pour des courtes durées, la question se pose de savoir si les copropriétaires d'un immeuble doivent demander l'accord des autres copropriétaires pour mettre à disposition leur appartement sur ce type de plate-forme ?

A cet égard, il convient de rappeler, et c'est l'essence même de la PPE, que le copropriétaire d'un appartement en PPE est libre d'utiliser son lot comme il l'entend, soit de le louer, de le prêter ou encore de le vendre, sans avoir à demander l'accord des autres copropriétaires. Il n'empêche que les copropriétaires, pour éviter des abus ou des dérangements, peuvent prévoir certaines règles dans leur règlement d'administration et d'utilisation. La question se pose en l'occurrence de savoir si les copropriétaires peuvent empêcher un autre copropriétaire de louer son appartement pour des courtes durées.

Suivant le standing

Le Tribunal fédéral a tranché la question dans une affaire qui s'est déroulée dans le canton de Nidwald. Il s'agissait d'un immeuble d'habitation de haut standing comprenant 26 appartements

en résidence principale et des installations communes telles qu'une piscine, un sauna, une salle de fitness et une terrasse située sur le toit, bénéficiant d'une vue sur le lac. L'acte constitutif prévoyait que les unités d'étages étaient destinées à l'habitation, voire à une activité commerciale ne devant pas occasionner de nuisances importantes pour les autres habitants. Le RAU a ensuite été complété par une nouvelle clause stipulant que « la location d'appartements de manière irrégulière, à la journée, à la semaine ou au mois n'est de plus pas autorisée. Seule est autorisée la location à long terme. » prise en Assemblée générale.

Un des copropriétaires, qui proposait régulièrement son appartement à la location sur le site Airbnb, a contesté cette clause jusqu'au Tribunal fédéral, en soutenant qu'il subissait une restriction grave à son droit d'usage exclusif. Le



Les copropriétaires peuvent stipuler dans le règlement d'administration et d'utilisation des restrictions à certains types de location. LDD

Tribunal fédéral a d'abord rappelé que le droit d'usage exclusif du copropriétaire sur sa part d'étage n'est pas sans limite. L'exercice de ce droit est d'abord restreint par le respect des règles légales de la PPE (respect de la destination de l'immeuble, respect de l'usage des parties communes) mais il peut aussi l'être par des règles du RAU. Ces dernières doivent elles aussi respecter certaines conditions ou limites.

Notre Haute cour a ensuite considéré que la question de savoir si une utilisation d'un logement via un contrat de ce type est compatible avec les règles d'utilisation de l'immeuble soumis au régime de la PPE devait se juger selon les circonstances particulières du cas d'espèce et non selon des considérations politico-sociales.

Dans ce cas, l'appartement se trouvait dans un immeuble résidentiel de luxe avec une infrastructure correspondante

(piscine, sauna) destinée aux habitants et non à des tiers. Les appartements servaient de résidence principale aux copropriétaires, qui se trouvaient dans une relation étroite, avec un besoin de tranquillité plus important que des touristes qui ont

moins besoin de repos en soirée et qui prêtent moins d'attention au respect des habitants qu'ils ne connaissent pas.

Situation particulière

Dans ce contexte, le Tribunal fédéral a jugé que cette restriction était admissible. Elle n'interdisait pas toute location mais certains types de location, ce qui était tout autant admissible que de limiter certaines activités commerciales. Ainsi, la clause a été jugée valable.

Il convient de noter que l'admissibilité d'une telle restriction doit être analysée dans chaque situation particulière et la décision devra être prise dans le respect des majorités prévues dans le RAU, en principe à la double majorité. Ainsi, dans votre situation, il s'agirait de voir si votre immeuble est d'un certain standing ou non, de combien de lots il est composé, et quels inconvénients la mise à disposition des appartements de l'immeuble peut créer. On peut supposer que si l'immeuble est de petite taille et si les copropriétaires sont dans une relation étroite, la mise à disposition via Airbnb pourrait causer des inconvénients aux autres copropriétaires. A l'inverse, si l'immeuble est composé de nombreux lots, que de nombreux appartements sont déjà loués, que les habitants ne sont pas dans une relation de proximité, l'interdiction de louer via Airbnb ne serait pas justifiée.

Pour tout complément d'information

CGI Conseils est à votre disposition

le matin de 8h30 à 11h30

Tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

Conférences Zoom

BAUX COMMERCIAUX: QUESTIONS CHOISIES

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le **jeudi 21 octobre 2021**, de 9h à 12h, via Zoom. Le programme :

- **Transfert de bail : droits et obligations du bailleur**, par Me Jean-Philippe FERRERO
- **Faillite du locataire et moyens à disposition du bailleur**, par M^e Erin WOOD, avocate
- **Mise à disposition de locaux à l'état brut : conséquences et implications juridiques**, par Me Cécile BERGER

Informations et inscriptions sur www.cgiconseils.ch