

Airbnb et copropriété

Vincent DEFRAITEUR

Avocat au barreau de Bruxelles
Assistant en droit des biens à l'ULB et à Saint-Louis

Introduction

1. -

L'émergence et le développement de la mise en location touristique ont suscité de nombreuses questions, dont celle du respect, par ces bailleurs d'un nouveau genre, des règles de copropriété.

S'il ne peut être interdit, en soi, de donner en location son propre bien, les désagréments que ces locations d'un nouveau genre impliquent sont tels qu'il a fallu prendre position.

Comment la jurisprudence, au regard du droit commun de la copropriété forcée, s'est-elle prononcée ?

La présente contribution fait le point sur cette problématique, propose quelques pistes de réflexion et s'interroge sur les balises de l'interdiction.

I. Les statuts de l'immeuble : bref rappel des principes

A. La force obligatoire

2. -

Nous savons que l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2, de l'ancien Code civil¹ prescrit que « L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes (...) ».

De même, le règlement de copropriété contient, au moins, « la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes » (art. 577-4, § 1^{er}, al. 5, 1^o)².

¹ Art. 3.85, § 1^{er}, du livre 3.

² Art. 3.85, § 1^{er}, al. 5, 1^o, du livre 3.

Ces deux actes (acte de base et règlement de copropriété) constituent les statuts de l'immeuble.

La doctrine écrit qu'« Il peut, *a priori*, sembler curieux que le règlement décrive les droits et obligations des copropriétaires sur les parties *privatives*. N'a-t-on pas dit qu'à leur égard, le copropriétaire dispose d'un droit de copropriété? Certes. Mais ce droit de copropriété, précisément parce qu'il s'exerce dans le cadre d'un immeuble en copropriété, connaît des restrictions (...) Ainsi, le règlement peut-il prévoir que les appartements ne peuvent servir qu'à des fins résidentielles »³.

Le copropriétaire est donc tenu de respecter la destination conférée à son lot par les statuts. Il s'agit d'une sorte de servitudes réciproques qui réduit les possibilités d'usage et de jouissance de sa propriété privative, en faveur des lots voisins.

Ce caractère obligatoire des statuts est consacré à l'article 577-10, § 1^{er}, de l'ancien Code civil⁴ qui prescrit que « Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété ». De nombreux auteurs ont déjà exposé que c'est improprement que le texte évoque l'opposabilité des statuts, et non leur force obligatoire⁵. Nous n'y reviendrons pas davantage.

À défaut de respecter cette destination, le copropriétaire (ou le locataire exerçant une activité irrégulière dans le lot) peut se voir condamné à cesser cette activité.

B. La réciprocité

3. -

Cette même disposition consacre également le principe de la réciprocité des statuts. « Formulé dans un langage plus intelligible, cela signifie que le titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété auquel les actes régissant la copropriété ont été rendus opposables par le biais de la publicité, peut se prévaloir directement des droits et obligations contenus dans lesdits actes à l'égard des autres occupants de l'immeuble. Chacun des occupants de l'immeuble peut donc invoquer les dispositions de ces actes en vue d'en exiger le respect, pourvu qu'il soit titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot »⁶.

³ I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 597.

⁴ Art. 3.93, § 1^{er}, du livre 3.

⁵ I. DURANT, *Droit des biens*, *op. cit.*, p. 600.

⁶ B. DUQUENNE DE LA VINELLE, « Du règlement de copropriété au règlement d'ordre intérieur », *Jurim Pratique*, 2019/3, p. 58.

C. La publicité

4. -

Encore faut-il, et c'est la troisième étape du raisonnement, qu'une certaine publicité entoure ces statuts. La publicité des statuts est assurée par leur transcription dans les registres de la conservation des hypothèques (devenue bureau de sécurité juridique). La publicité conditionne l'opposabilité des statuts de l'immeuble. Il va de soi que le tiers de mauvaise foi qui a connaissance des statuts ou d'une modification de ceux-ci ne peut se prévaloir d'une absence de transcription⁷.

II. Le R.O.I. et les décisions de l'assemblée générale

5. -

Le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale, qui ne forment pas, à proprement parler, les statuts de l'immeuble, connaissent le même régime juridique, dès lors que l'article 577-10, § 4, de l'ancien Code civil⁸ les traite de manière identique.

Ils revêtent force obligatoire, ils sont soumis au principe de réciprocité et doivent faire l'objet d'une certaine publicité.

6. -

Quant au règlement d'ordre intérieur, dès lors qu'il peut être rédigé sous signature privée, il ne saurait évidemment être question de transcription. La loi prescrit que sa publicité est assurée par son dépôt au siège de l'association des copropriétaires. Ce dépôt doit intervenir dans le mois de sa rédaction, à l'initiative du syndic ou, si ce dernier n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur (art. 577-10, § 2, de l'ancien Code civil)⁹. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Plus ardue est la question de la publicité des décisions d'assemblée générale. Ce régime a été revu par la loi du 18 juin 2018 et gît à l'article 577-10, § 4, de l'ancien Code civil¹⁰. Il peut être résumé comme suit :

- les décisions d'assemblée générale sont opposables à tout titulaire d'un droit réel ou personnel disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption ;

⁷ M. VAN MOLLE, «La copropriété forcée immobilière 2.1 : rédaction et opposabilité des statuts et du règlement d'ordre intérieur», in I. DURANT, P. LECOCQ et C. MOSTIN (dir.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, la Charte, 2018, p. 45.

⁸ Art. 3.93, § 5, du livre 3.

⁹ Art. 3.93, § 3, du livre 3.

¹⁰ Art. 3.93, § 5, du livre 3.

- pour les autres titulaires, il convient de distinguer selon que ces décisions ont été adoptées avant ou après la constitution de leur droit réel ou personnel sur le lot:
 - si la décision a été adoptée *avant* la naissance du droit, elle sera opposable par la notification que le constituant du droit (réel ou personnel) leur en fait, au moment de la constitution du droit. Il s'agit, par exemple, du bailleur qui transmet à son locataire, lors de la signature du bail, les décisions d'assemblée générale.
 - si la décision a été adoptée *après* la naissance du droit, elle sera opposable par la communication qui leur en sera faite, par le propriétaire et par envoi recommandé, dans les trente jours qui suivent la date de réception par ce même propriétaire du procès-verbal que le syndic doit lui envoyer, également dans les trente jours de l'assemblée générale. Il s'agit, par exemple, du bailleur qui transmet, dans le délai, le procès-verbal de l'assemblée générale à son locataire. Cela ouvre d'ailleurs le droit au locataire de contester en justice une décision qui lui porterait préjudice.

III. Quelques exemples jurisprudentiels

7. -

La jurisprudence s'est déjà prononcée à maintes reprises sur ce caractère obligatoire des statuts de l'immeuble et sur les sanctions qui en découlent.

À titre d'exemple, les statuts peuvent interdire une série d'activités spécifiques (luna park, prostitution ou Horeca), mais aussi d'autres activités *qui génèrent des nuisances*. Il revient alors à l'association des copropriétaires à démontrer ces nuisances pour justifier sa décision d'interdiction. Dans une espèce cocasse tranchée par le juge de paix de Saint-Josse-ten-Noode, il ne fut pas démontré que l'exploitation d'un funérarium cause des nuisances telles qu'elles justifieraient une décision d'interdiction par l'assemblée générale. Cette interdiction est donc annulée¹¹.

8. -

L'exploitation d'un commerce est souvent sources de discussion. Donnons quelques exemples.

- Le tribunal de première instance de Bruges fut d'avis que l'interdiction d'exploiter une poissonnerie implique l'interdiction de l'exploitation d'un restaurant de poisson, qui plus est spécialisé dans les moules. La visite des lieux a en outre permis au magistrat de constater les nuisances subies par les habitants, qu'il s'agisse des odeurs (de moules et de frites) ou encore

¹¹ J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 18 juin 2009, *R.C.D.I.*, 2009/4, p. 34.

du bruit. Les exploitants doivent donc fermer leur commerce, sous peine d'astreinte¹².

- Une partie privative décrite comme un magasin dans les statuts peut accueillir une friterie, selon le juge de paix de Diest, qui précise qu'il ne faut pas donner une lecture trop restrictive aux statuts, d'autant que ces derniers ne proscrivent pas en l'espèce les activités Horeca¹³. Le tribunal civil de Bruges est du même avis¹⁴. La cour d'appel d'Anvers paraît plus stricte puisqu'elle interdit l'ouverture d'un kebab dans une partie privative visée sous le titre «*handelsruimte*», mais à la suite d'une lecture intégrale des statuts aux termes de laquelle elle conclut que seuls les bureaux ou les professions libérales sont autorisés dans ces parties¹⁵.
- À propos de profession libérale, le juge de paix d'Etterbeek a estimé qu'une activité de kinésithérapeute respectait cette destination, avec pour conséquence l'annulation de la décision de l'assemblée de refuser cette activité¹⁶.
- L'exploitation d'une crèche a été admise par le juge de paix de Malines dans la mesure où les commerces étaient autorisés et où les nuisances alléguées ne sont pas démontrées. La décision d'interdiction prise par l'assemblée générale est dès lors annulée¹⁷. Le tribunal de Gand admet également l'exploitation d'une crèche, alors que les lots sont destinés à l'habitation et que les activités Horeca ou commerciales sont interdites¹⁸, décision qui nous étonne.

9. -

La destination de logement des lots empêche en principe l'exercice d'une autre activité.

- Le juge de paix de Saint-Josse a considéré qu'une commune, propriétaire de deux appartements situés au rez-de-chaussée d'une résidence, ne pouvait y loger des services de police dès lors que les statuts consacraient le caractère d'habitation de l'immeuble. Le juge estime que l'activité de la zone de police ne peut être considérée comme une habitation et souligne que cette activité cause une nuisance à la tranquillité des riverains. En conséquence, la commune dut libérer les lieux dans un délai de 6 mois¹⁹.
- Le refus de l'assemblée générale d'autoriser un cabinet d'avocats dans un immeuble destiné uniquement à l'habitation, fondée sur la sécurité et la

¹² Civ. Bruges, 9 janvier 2009, *R.C.D.I.*, 2009/4, p. 25.

¹³ J.P. Diest, 13 novembre 2006, *R.C.D.I.*, 2008/2, p. 35.

¹⁴ Civ. Bruges, 26 mars 2007, *R.C.D.I.*, 2009/2, p. 24.

¹⁵ Anvers, 25 février 2008, *R.C.D.I.*, 2008/2, p. 31.

¹⁶ J.P. Etterbeek, 14 janvier 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 596.

¹⁷ J.P. Malines, 18 mars 2009, *R.C.D.I.*, 2009/4, p. 29.

¹⁸ Civ. Gand, 7 février 2014, *R.C.D.I.*, 2015/1, p. 29.

¹⁹ J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 23 novembre 2005, *R.C.D.I.*, 2007, p. 38.

tranquillité, n'est pas abusif, aux dires du juge de paix d'Anvers²⁰, à juste titre selon nous.

- Le juge de paix de Fléron fit droit à une demande de fin d'un bail d'un bureau d'architecte installé dans un lot décrit comme un logement. Le juge intima au bailleur de mettre fin au bail, dans les limites de ce dernier, sous peine d'astreinte²¹.
- Le juge de paix d'Anvers ordonna à un propriétaire de cesser d'utiliser son propre lot, également destiné au logement dans les statuts, en tant que bureau²².

IV. L'ACP et les bailleurs de courte durée

10. -

Ainsi, l'activité de location par le biais de plate-forme de type *Airbnb* doit être conforme aux statuts. Encore la jurisprudence a-t-elle dû qualifier cette activité car, nous le rappellerons en fin de contribution, le droit de donner son bien en location constitue une prérogative essentielle du droit de propriété.

La jurisprudence a considéré qu'une telle activité excédait le droit du propriétaire de donner son bien en location. Les décisions rendues en la matière aboutissent à la conclusion qu'une telle mise en location relève de l'activité hôtelière, de sorte que le lot doit pouvoir être exploité en tant qu'activité Horeca.

Vu le degré d'organisation de certains bailleurs, cette activité peut aussi être qualifiée de commerciale, de sorte que l'acte de base doit autoriser cette destination.

D'autres dispositions des statuts, propres à chaque espèce, peuvent aussi amener à interdire une telle exploitation des lieux.

Nous pouvons citer plusieurs décisions²³.

11. -

Le juge de paix de Deinze a considéré, dans un jugement du 21 mars 2017²⁴, que la location d'un appartement pour de très courtes périodes à des touristes par le biais de la plateforme *Airbnb* n'était pas conforme à l'acte de base qui destinait ce logement à une habitation privée. Les statuts de cette résidence prévoyaient aussi que les lots ne pouvaient être occupés que par un nombre d'occupants conforme à leur superficie et que le syndic devait être

²⁰ J.P. Anvers, 23 octobre 2012, *J.J.P.*, 2014, p. 113.

²¹ J.P. Fléron, 31 mars 2015, *J.J.P.*, 2015, p. 591.

²² J.P. Anvers (5^e c.), 20 octobre 2015, *J.J.P.*, 2017, p. 196.

²³ Je remercie les confrères et amis, spécialement de la Commission de droit immobilier de l'Ordre du barreau de Bruxelles, pour l'envoi des décisions inédites.

²⁴ J.P. Deinze, 21 mars 2017, *R.W.*, 2017-2018, n° 26, 1034-1036.

informé de l'identité des occupants de chaque lot. Le juge de paix constate que l'appartement de cette résidence est mis en location par le biais d'Airbnb, avec pour conséquence que le respect de ces deux dispositions est impossible. Par ailleurs, le juge de paix énonce les dommages qu'une telle exploitation cause pour la copropriété: l'utilisation des parties communes par des étrangers, le trafic incontrôlé de personnes et de voitures dans l'immeuble jour et nuit, l'éventuelle surexploitation de l'appartement et, enfin, la circulation des clés. En outre, dans cette espèce, l'assemblée générale avait refusé la modification des statuts et ce, à une large majorité. En conséquence, la mise en location Airbnb de l'appartement fut jugée non conforme aux statuts et interdite.

Le juge de paix de Bruges, dans un jugement du 30 mars 2017²⁵, statue dans le même sens concernant un lot destiné à l'habitation privée, à l'exercice d'une profession libérale ou à l'aménagement d'un bureau. En l'espèce, le tribunal était saisi d'une demande d'annulation d'une décision d'assemblée générale qui avait interdit, sous peine d'astreinte, la mise en location des lots de la résidence par le biais de la plateforme Airbnb. Pour apprécier la régularité de cette décision, ce jugement rappelle le caractère obligatoire des statuts et estime que le copropriétaire est également lié à ceux-ci en vertu de l'article 1134 du Code civil. Il s'interroge aussi sur la nature de l'exploitation touristique par le biais de la plateforme Airbnb: s'agit-il d'une activité privée ou commerciale? Se référant au décret flamand du 5 février 2016 et à la notion d'entreprise au sens du droit européen, le juge de paix constate que le bien est loué en permanence et génère des revenus, avec pour conséquence que l'exploitation litigieuse répond à la notion d'entreprise. La demande d'annulation est dès lors jugée irrecevable. Le tribunal de première instance de Bruges, statuant en degré d'appel, a confirmé cette décision²⁶.

12. -

Plus récemment, mentionnons un jugement du juge de paix du 2nd canton de Bruxelles du 7 décembre 2020 par lequel le juge rejette une demande d'annulation d'une décision d'assemblée générale qui s'était opposée à l'usage d'un appartement comme appartement Airbnb. Le juge estime que cette interdiction est conforme à «l'acte de base qui interdit tout commerce dans les appartements privés». Notons que le demandeur était particulièrement actif dans ce domaine, puisqu'il exploitait les lieux comme tels depuis de nombreuses années et qu'il s'agissait pour lui «d'une véritable activité professionnelle et donc commerciale (entreprise)». Les dommages pour l'ACP étaient les suivants: le va-et-vient d'occupants B&B (comparable à une chambre d'hôtel occupée chaque jour par d'autres personnes et fréquentée aussi par des équipes de nettoyage et d'entretien) causait trop d'ennuis et de nuisances

²⁵ J.P. Bruges, 30 mars 2017, *R. W.*, 2017-2018, n° 26, 1031-1034.

²⁶ Civ. Flandre occidentale (div. Bruges), 8 novembre 2017, *R. W.*, 2017-2018, n° 26, pp. 1028-1031 et note B. DEVOLDER, «Toeristische verhuur van tot privéwoning bestemde appartementen – Over het spanningsveld tussen exclusieve eigendomsrechten».

pratiques pour les autres copropriétaires et/ou dans les communs». L'activité du demandeur était, ici, une activité commerciale, «vu son niveau d'organisation professionnelle (équipe de nettoyage et de réservations, quantités importantes de chambres dans différents immeubles, etc.)»²⁷.

13. -

Pour être exhaustif, relevons un jugement du juge de paix d'Uccle du 19 février 2021 qui, à l'instar de la décision précédente, rejette une demande d'annulation d'une décision d'assemblée générale qui validait l'interdiction de l'exploitation de logement de tourisme.

L'espèce est toutefois un peu différente dans la mesure où le juge de paix constate que l'assemblée générale s'était déjà prononcée contre une exploitation touristique et avait chargé le syndic de rédiger une disposition spécifique à cet égard, sans doute dans l'optique de l'intégrer aux statuts. Or, ce n'est que lors du vote, lors d'une seconde assemblée générale, de cette clause que le demandeur forma un recours, avec pour conséquence qu'il était forcé à contester la décision d'interdiction de principe déjà adoptée lors de l'assemblée générale précédente. Pour cette raison, le juge de paix rejette la demande d'annulation, tout en ajoutant toutefois que «la décision d'interdiction de location touristique n'étant définitivement pas abusive», ce qui note une appréciation, au fond, de la décision querellée²⁸.

14. -

Il résulte enfin de ces éléments que si les statuts ne prévoient pas de destination spécifique au lot (ce qui est certes rare, mais pas impossible), l'activité de location de courte durée n'est (naturellement) pas interdite.

Nous souhaitons aussi préciser que le recours à une plateforme de type Airbnb n'implique pas, forcément, une activité hôtelière. En effet, on peut parfaitement imaginer un copropriétaire qui délaisse son bien durant une courte période (en raison, par exemple, d'un séjour à l'étranger) et qui entend mettre à profit cette période pour récolter quelques revenus locatifs. Ce copropriétaire exercera-t-il une activité hôtelière? Nous ne le pensons pas. Il ne présente pas le degré d'organisation et de commerce des espèces expliquées *supra*. Un tel comportement relève, à notre estime, de la simple gestion de son bien en bon père de famille (et correspond à l'esprit initial de ce type de plate-forme de *couchsurfing*).

²⁷ J.P. Bruxelles (2nd c.), 7 décembre 2020, inédit.

²⁸ J.P. Uccle, 19 février 2021, inédit.

V. Une responsabilité (aussi) à l'égard des autres copropriétaires

A. La réciprocité

15. -

Nous l'avons vu, en vertu du principe de réciprocité, le copropriétaire qui donne son bien en location par le biais d'une telle plateforme engage sa responsabilité envers l'association des copropriétaires, mais également envers les copropriétaires individuellement.

Ces derniers peuvent se prévaloir des statuts et les opposer directement au copropriétaire-bailleur.

Le juge de paix d'Anvers, dans un jugement du 27 septembre 2018²⁹, a estimé qu'une copropriété engageait sa responsabilité à l'égard d'un autre copropriétaire, sans intervention de l'association des copropriétaires, après avoir constaté que la mise en location via la plateforme de location Airbnb n'était pas conforme à la disposition du règlement de copropriété destinant tous les appartements à l'habitation. Le juge souligne aussi qu'une telle location viole la disposition du règlement de copropriété selon laquelle aucune activité Horeca ne peut être exercée dans l'immeuble à appartements. Le dommage du demandeur fut toutefois limité à la somme de 250 EUR.

16. -

Plus sévère et complet fut un jugement récent du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, siégeant en degré appel. La responsabilité du bailleur était ici également engagée par un copropriétaire de la même résidence qui avait dû subir, durant de nombreux mois, les dommages découlant de cette exploitation: passages répétés avec bagage, fréquentation multiple de l'immeuble par des personnes non habituelles, ce qui peut entraîner bruit, insécurité, troubles divers... En outre, les différents occupants de cet appartement avaient manifestement fait de Bruxelles une destination de fêtes puisque l'on déplorait aussi des tapages nocturnes à répétition et l'intervention, à plusieurs reprises, de la police.

En l'espèce, cette exploitation n'était pas conforme d'un point de vue urbanistique, à telle enseigne que la commune avait été amenée à poser des scellés. Le tribunal décèle à ce titre une première faute dans le chef du propriétaire. Ensuite, le tribunal précise, bien que surabondamment, que cette exploitation n'était pas conforme au règlement de copropriété de l'immeuble qui imposait de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires. Le tribunal estime que, précisément, «l'affectation hôtelière est une activité susceptible d'engendrer des nuisances spécifiques et plus grandes qu'une affectation en logement, de

²⁹ J.P. Anvers, 27 septembre 2018, *R.A.B.G.*, 2019, n° 11, 947-953.

telle sorte que sur ce fondement également, la faute (du propriétaire), qui n'a pas sollicité d'autorisation et/ou de dérogation, est établie»³⁰.

La question de l'imputabilité de la faute peut aussi se poser. En effet, les troubles sont causés par les locataires, et non pas par le bailleur. Cela n'empêche que ce dernier peut voir engagée sa responsabilité s'il participe à la commission de la faute. À cet égard, le tribunal indique que «si la majorité de ces troubles sont causés certes par les locataires ou client (du bailleur), il n'en demeure pas moins que ces personnes à l'origine desdits troubles occupent le bien par le fait de ce propriétaire, qui de surcroît autorise voire encourage une occupation par groupes de 25 personnes ou plus, ce qui, à l'évidence, est susceptible d'entraîner des nuisances».

En conclusion, comme le fit le premier juge avant lui, le tribunal condamne ce propriétaire à indemniser son voisin à hauteur du trouble de jouissance subi durant les mois d'exploitation. Le propriétaire est également condamné à placer un tapis acoustique et il lui est fait interdiction de poursuivre une telle exploitation. Cette condamnation est formulée comme suit: «interdire de proposer son appartement sur les plateformes Airbnb, booking.com, Aritel ou toutes plateformes similaires» mais encore «interdire de mettre à disposition son appartement à des personnes ne faisant pas partie d'une famille ou d'un ménage, ne se domiciliant pas sur place et pour une durée inférieure à un an», le tout sous peine d'astreinte. Comme nous le verrons ci-après, ce dispositif n'est pas exempt de critiques, à notre estime.

B. La sanction

17. -

Une telle condamnation, prononcée à la demande et en faveur d'un seul copropriétaire, et non de l'association des copropriétaires, pose une question quant à l'exécution.

En effet, seul le copropriétaire demandeur sera en droit de faire respecter cette décision, si d'aventure le copropriétaire défendeur devait recommencer son activité de location de courte durée. L'association ne pourra pas se prévaloir de cette décision, ni un autre copropriétaire de l'immeuble.

Une autre conséquence est que si le copropriétaire demandeur vient à vendre son lot et à quitter les lieux, cette condamnation ne pourra plus être exécutée par personne, et perdra donc toute utilité.

Il est donc à conseiller de diligenter la procédure au nom de l'association des copropriétaires ou, si la procédure est initiée par un seul copropriétaire, à l'association des copropriétaires d'intervenir dans la procédure aux côtés du demandeur, afin que le jugement de condamnation soit aussi prononcé en faveur de cette dernière.

³⁰ Civ. Bruxelles, 11 décembre 2020, inédit.

Soulignons enfin que si le défendeur vend son lot, l'interdiction perd également toute forme d'utilité. En d'autres termes, l'interdiction de louer de cette manière ne constitue pas une servitude à charge du lot, mais une condamnation personnelle du copropriétaire.

Si l'association des copropriétaires veut se prémunir, pour l'avenir, de toute activité de ce type, il lui revient d'intégrer cette limitation dans les statuts afin que cette interdiction revête, une fois pour toutes, un caractère réel.

VI. Fondements et balises de l'interdiction

18. -

Si les statuts de la copropriété réglementent la vie en société au sein de la résidence, ils ne peuvent porter atteinte aux droits fondamentaux.

A. Le droit à la tranquillité

19. -

Christian Stoop et Alexandre Bastenier rappellent que dans le cadre d'une copropriété, il peut être prévu dans les statuts que le logement ne peut pas être habité par des tiers ou ne peut pas faire l'objet d'une utilisation commerciale. De telles interdictions peuvent aussi découler de décisions d'assemblée générale.

Ces auteurs confortent ces réglementations sur le droit à la vie privée consacrée à l'article 8.1 de la Convention européenne des droits de l'homme. Ce dernier implique « le droit fondamental à la tranquillité des habitants d'un immeuble à appartements. Le droit à la tranquillité peut aussi être considéré comme un droit de se sentir en sécurité dans son propre logement. Une interdiction peut se défendre car l'hébergement Airbnb entraîne une utilisation supplémentaire des parties communes par des inconnus. Cela implique une augmentation du trafic non contrôlé de personnes et de voitures qui peut générer un sentiment d'insécurité chez les copropriétaires. L'argument de la vie privée peut donc jouer un rôle déterminant dans l'interdiction de la location touristique par les bailleurs/association de copropriétaires »³¹.

B. Versus le droit de propriété

20. -

Si le droit au respect de la vie privée est un droit fondamental, le droit de propriété en est un autre, consacré à l'article 1^{er} du premier Protocole

³¹ A. BASTENIER et C. STROOP, « Airbnb : un point sur la situation », *TAPP*, 2017, n° 3, p. 15.

additionnel. Ce droit de propriété permet à son titulaire de retirer le fruit de son bien, donc de le mettre en location. Les dispositions statutaires qui viennent limiter, voire interdire, cette faculté doivent être lues avec circonspection.

Ainsi, nous ne sommes pas convaincu qu'une disposition statutaire qui interdirait « toute location », sans autre forme de condition, respecterait l'article 1^{er} du premier Protocole additionnel.

Quant aux limitations de la faculté du droit de donner son bien en location, elles posent la question de savoir où s'arrête la location touristique. En effet, il n'est pas interdit, même à titre commercial ou d'investissement, de donner son bien en location, éventuellement pour de courtes périodes.

21. -

Nous avons vu que dans son jugement du 11 décembre 2020, le tribunal de première instance de Bruxelles a interdit les locations à « des personnes ne faisant pas partie d'une famille ou d'un ménage, n'étant pas domiciliées dans les lieux et pour une durée inférieure à un an ». Une telle interdiction est-elle justifiée et circonscrit-elle la problématique de la mise en location touristique ?

Nous la trouvons quelque peu sévère et difficile à mettre en œuvre.

- Un peu sévère: en effet, des colocataires, dont la location est organisée explicitement par le Code bruxellois du logement, pourraient ne pas respecter ces conditions, bien que leur séjour ne soit pas touristique: ils ne forment pas un ménage ni une famille, ils ne sont pas forcément domiciliés (il peut s'agir d'étudiants) et leur location peut être de courte durée (6 mois par exemple). Le Code bruxellois du logement envisage explicitement le bail d'habitation de courte durée, à son article 238, et même, en son alinéa 4, un bail qui serait inférieur à 6 mois. Or, à la suite du jugement du 11 décembre 2020, une telle mise en location se voit désormais interdite à ce copropriétaire.

Par contre, le fait de mettre son bien en location par le biais d'une plateforme de location telle qu'Airbnb est un sérieux indice de ce que l'exploitation effectuée dans les lieux relève de cette catégorie. Les séjours touristiques atteignent rarement une durée de 3 mois, outre que le loyer que représenterait une location d'une telle durée deviendrait disproportionné par rapport au marché locatif traditionnel.

- Difficile à mettre en œuvre: certes, le jugement prononce l'interdiction. Que faire cependant si le copropriétaire persiste dans son activité de location de courte durée? Le citer à nouveau et postuler des dommages et intérêts? Ou alors l'interdiction doit être prononcée sous astreinte, même si l'efficacité de ce type de mesure laisse parfois à désirer.

En conséquence, la formule idéale de l'interdiction reste encore à trouver.

22. -

Lorsque les statuts prévoient, dès l'origine, ou à tout le moins lorsque le copropriétaire-bailleur achète son lot, une interdiction de mise en location de courte durée, cet acquéreur achète en connaissance de cause et ne pourrait se plaindre, à notre estime, d'une atteinte disproportionnée à son droit de propriété.

Une autre hypothèse est celle où les statuts, à l'origine (ou à tout le moins lors de l'acquisition de son lot par le copropriétaire bailleur), ne prévoient pas de restriction et que, par la suite, l'assemblée générale vient à limiter l'usage des lots en interdisant les locations de courte durée.

Ce faisant, l'assemblée générale porte atteinte au droit de propriété des copropriétaires-bailleurs. Une telle restriction n'est pas, en soi, interdite, mais doit répondre au principe de proportionnalité qui a cours en matière d'atteinte aux droits fondamentaux. Un tel vote pourrait amener le copropriétaire-bailleur à postuler l'annulation de cette restriction devant le juge de paix, en se fondant sur la violation de son droit de propriété.

VII. La législation régionale bruxelloise et la copropriété

23. -

Comme il le sera exposé dans un autre chapitre du présent ouvrage, l'hébergement touristique est une matière régionale et les trois régions ont adopté leurs législations respectives. Ainsi, à Bruxelles, il s'agit de l'ordonnance du 8 mai 2014³², laquelle est complétée d'un arrêté du 24 juin 2016³³.

Ce dernier exige de l'exploitant une déclaration et une inscription préalable, de même qu'une série d'attestations.

Parmi les pièces requises figure, « lorsque l'immeuble constitue une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble » (art. 7, 7°, de l'arrêté).

Cette condition interroge: cela signifie-t-il que le propriétaire d'un appartement situé dans une copropriété devra soumettre une demande à l'assemblée générale des copropriétaires, quand bien même les statuts autorisent déjà pareille activité? Plusieurs hypothèses se présentent:

- si l'assemblée générale autorise l'exploitation touristique alors que les statuts l'autorisent également, il n'y a pas de difficulté;
- si l'assemblée générale refuse cette autorisation, alors que les statuts l'autorisent, le propriétaire sera contraint de diligenter un recours en annulation et réformation. Si l'association des copropriétaires est désavouée par le

³² M.B., 17 juin 2014.

³³ M.B., 14 avril 2016.

juge cantonal, elle sera susceptible d'engager sa responsabilité et de devoir indemniser le copropriétaire de ses pertes de revenus locatifs ou, à tout le moins, de la perte d'une chance de revenus locatifs. La jurisprudence a déjà estimé que lorsque la destination donnée par un copropriétaire à son lot n'est pas en contradiction avec les statuts, l'assemblée générale ne peut intervenir. Dans l'espèce tranchée par le tribunal de Louvain, la décision de l'assemblée générale qui refuse la transformation d'un garage en une librairie, alors que les statuts prévoient une destination commerciale à ces parties privatives, a été annulée pour ce motif³⁴;

- si l'assemblée générale autorise cette exploitation, alors que les statuts, en principe, l'interdisent, cette autorisation vaudra modification des statuts et devra être adoptée à la majorité requise par l'article 577-7, § 1^{er}, 2, a), dans l'ancien Code civil³⁵, soit les 4/5^{es}.

24. -

On peut donc se demander si la réglementation administrative a été bien pensée. Certes, il est judicieux que les autorités administratives ne ferment pas totalement les yeux sur les droits civils des tiers, mais exiger une décision explicite d'assemblée générale ne nous paraît pas pertinent, voire source de conflit, dans les deux premières hypothèses évoquées ci-avant. Il aurait peut-être fallu se contenter d'exiger du demandeur de permis qu'il atteste qu'il dispose de l'autorisation d'exercer cette activité au sein de sa résidence, que cette autorisation découle des statuts ou, à défaut, d'une décision expresse d'assemblée générale.

Conclusion

25. -

Pourquoi diable la mise en location de *son* bien, par le biais d'une plateforme de location de courte durée, au sein d'une association des copropriétaires, est-elle de nature à poser des difficultés? Parce que le copropriétaire est tenu de respecter les statuts de l'association, ce à quoi n'est évidemment pas astreint celui qui est seul propriétaire d'un bien non soumis au régime de la copropriété forcée.

Cela étant dit, à la réflexion, les solutions juridiques et judiciaires qui ont été développées à l'égard de ce phénomène ne sont, somme toute, pas fort originales: il s'agit d'apprécier si cette nouvelle activité est conforme aux statuts de la résidence, après l'avoir correctement qualifiée.

³⁴ Civ. Louvain, 14 mars 2007, *R.C.D.I.*, 2008/4, p. 59.

³⁵ Art. 3.88, § 1^{er}, 2°, du livre 3.

Si cette exploitation n'est pas conforme aux statuts, entendus au sens large, il convient d'en tirer les conséquences habituelles, à savoir la cessation du comportement. Les copropriétaires, et même les locataires occupant la résidence, sont également en droit de se prévaloir des statuts pour faire cesser un comportement dérangeant et obtenir l'indemnisation de leurs préjudices. La condamnation prononcée en leur faveur sera toutefois moins pérenne qu'un jugement prononcé en faveur d'une association des copropriétaires.