

# NUISANCES PROVOQUÉES PAR LES LOCATIONS MEUBLÉES TOURISTIQUES

Réglementation & moyens d'action

## FICHE PRATIQUE

La location de courte durée peut être source de nuisances pour le voisinage (nuisances sonores, va et vient dans les parties communes, voyageurs qui se trompent de porte, etc.). En cas de désagréments, il est conseillé d'entrer préalablement en contact avec le propriétaire des lieux pour lui faire part de la gêne occasionnée et trouver une conciliation.

### Quelles sont les règles de mise en location ?

**Une résidence principale** (logement d'habitation occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure) **peut être louée en entier pour un maximum de 120 jours par an et/ou partiellement (chambre) sans limite de durée**. Aucune déclaration n'est à effectuer en Mairie, excepté pour la création d'une chambre d'hôtes (formulaire cerfa n°13566\*03).

**Une résidence secondaire ou tout autre logement meublé**, à l'usage exclusif du locataire, **peut être loué toute l'année sous réserve d'en avoir informé préalablement le Maire de la commune concernée** (formulaire cerfa n°14004\*04).

- La taxe de séjour doit être collectée auprès des personnes assujetties pour toute nuitée marchande ;
- Les locataires doivent obtenir l'autorisation écrite du bailleur pour sous-louer.

### Quelles actions possibles face à des nuisances ?

#### Vérifier le bon enregistrement de l'activité en mairie

Si le logement loué ne constitue pas une résidence principale, vous pouvez informer la commune concernée en précisant dans votre courrier le nom du propriétaire et l'adresse complète du logement (étage, numéro d'appartement). Elle pourra alors s'assurer de l'enregistrement d'une déclaration cerfa pour le logement concerné. En cas d'infraction, l'hébergeur encourt une contravention de 3<sup>ème</sup> classe pouvant atteindre 450 €.

#### S'assurer que le règlement de copropriété autorise l'activité

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, prévoit que « chaque propriétaire dispose de ses parties privatives (...) sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ».

Le règlement de copropriété peut prévoir l'interdiction des locations de courte durée ou soumettre ces dernières à l'autorisation des copropriétaires. S'il contient une clause d'habitation bourgeoise, cela signifie que chaque propriétaire ou locataire, doit respecter le caractère bourgeois de l'immeuble, c'est-à-dire sa vocation à être un immeuble d'habitation. Lorsque cette clause est « simple », il est possible d'utiliser les locaux privatifs pour l'habitation personnelle et pour l'exercice d'activités professionnelles libérales. Si la clause est dite « exclusive », toute activité professionnelle ou commerciale est interdite.

#### Intenter une action en justice pour trouble anormal de voisinage

Le plaignant doit démontrer que les nuisances provoquées par les locations sortent de l'ordinaire et portent un réel préjudice à sa vie quotidienne. A cet effet, il peut faire constater les nuisances par huissier, recueillir des témoignages de tiers, déposer des mains courantes, etc..