



Reglement de copropriété

Par **Dav974**, le **14/08/2013** à **18:31**

Madame, monsieur,
Je suis sur le point d'acquiescer à l'achat d'un appartement dans une copropriété gérée par une SCI.
N'ayant pas encore signé le compromis, je me pose quelques questions au regard du règlement de copropriété.
Cet appartement que nous allons meubler et aménager sera destiné à la location touristique de courte et moyenne durée.
Le règlement de copropriété fait apparaître les 2 points suivants dans la rubrique DESTINATION - OCCUPATION:
- "L'IMMEUBLE est destiné à titre principal à l'habitation, à l'exception du lot QUARANTE HUIT (48) à usage commercial".
- "la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement."
Ma question est simple.
Puis-je être assuré de pouvoir louer cet appartement en location touristique saisonnière par le biais d'une EURL dans le respect de ce règlement?
Ni mon notaire, ni l'étude qui a rédigé ce règlement ne veulent apporter de réponse objective à cette épineuse question.
N'étant pas juriste ni avocat, voici selon moi ce qu'il faut interpréter sur ces 2 points du règlement.
La location touristique de courte ou moyenne durée est apparentée à une location meublée en son entier, et ce quelque soit sa durée, le règlement lui-même ne prévoyant pas de précision sur la durée, la location touristique peut être considérée comme une sous-famille de la location meublée (désignation générique).
La location meublée en son entier (professionnel ou non) du point de vue fiscal génère des revenus classés dans les BIC (bénéfices industriels et commerciaux), cela devient de fait une activité à caractère commercial.
Cette activité est donc autorisée.
Par déduction, l'usage commercial dont il est fait état concernant le lot 48, se réfère à un commerce physique ayant pignon sur rue, en d'autres termes une boutique vendant des produits de détails.
Ce n'est pas le cas d'une EURL exploitant un bien immobilier destiné à la location.
Avez-vous quelques conseils à me donner à ce sujet?
Merci d'avance pour votre aide.
Cordialement.
xxxxxxxxx DAVID