

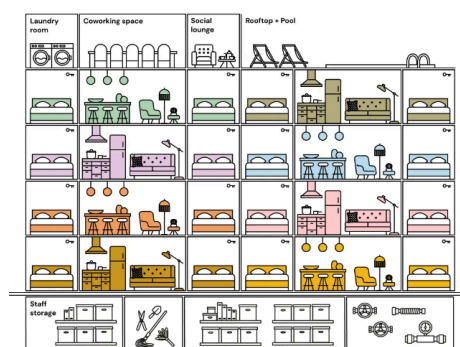
Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #63

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

Coliving et copropriété : la destination de l'immeuble au cœur des restrictions admises par les juges



Ces dernières années, avec la multiplication de nouvelles formes de location meublée comme le coliving (location de chambres privatives à des personnes différentes avec accès pour tous les locataires à des espaces communs), conduit régulièrement les juridictions à se prononcer sur leur compatibilité avec les règles de la copropriété.

>> Deux arrêts de l'an dernier de la Cour d'Appel de Paris* ont confirmé qu'un règlement de copropriété pouvait valablement limiter certaines formes de location meublée et de coliving, dès lors que ces restrictions sont justifiées par la destination de l'immeuble.

*Cour d'Appel de Paris, Pôle 4 - Ch.2, 9 juillet 2025, [n°23/05656](#) et [n°23/05652](#)

Qu'est-ce que le coliving ?

Forme de colocation comprenant des services, tel que le ménage, internet, etc., organisée par une société s'étant spécialisée dans le domaine, là où la colocation est souvent l'affaire de propriétaire particulier.

Ce régime peut sembler plus facilitateur pour les occupants, qui pourront signer des baux de courtes durées ([mobilité](#) ou [baux logement-foyer](#)), mais l'absence de cadre légal établi peut être [source de litiges](#) (loyer plus important, régularisation de [charges](#) moins bien encadrées...), entraînant certaines communes à opter pour du [zéro coliving](#).

La liberté du copropriétaire : un principe encadré

En droit de la copropriété, le principe est celui de la **liberté d'usage des parties privatives**. Toutefois, cette liberté n'est pas absolue, puisque le règlement de copropriété peut prévoir des restrictions à condition que celles-ci soient en lien avec la destination de l'immeuble.

Mais qu'est-ce que cette notion de destination de l'immeuble ?

La destination de l'immeuble constitue une notion fondamentale du droit de la copropriété. Elle s'apprécie au regard des stipulations du règlement de copropriété, mais également des caractéristiques de l'immeuble, de sa situation et des conditions habituelles de jouissance des lieux.

Cette notion permet notamment de déterminer si certains usages privatifs sont compatibles avec le caractère résidentiel, bourgeois ou mixte d'un immeuble. Elle sert donc à encadrer l'usage fait des lots par chaque copropriétaire afin d'assurer à ceux-ci que les conditions pour lesquelles ils ont fait le choix d'acquérir ce bien ne disparaissent pas avec le temps, et ce quand bien même les juges ont admis que cette notion pouvait évoluer dans le temps (travaux modifiant le standing du bâtiment, changement de public dans le quartier...).

La liberté de louer : une obligation de destination

Dans les affaires soumises à la Cour d'appel de Paris, des copropriétaires avaient transformé des appartements afin de louer des chambres meublées à des occupants distincts, selon un modèle proche du coliving.

Or, les règlements de copropriété interdisaient la transformation des appartements en chambres louées séparément à plusieurs personnes. Les juges ont considéré que ces clauses étaient valables, car elles visaient à préserver la destination résidentielle des immeubles concernés.

La Cour a notamment relevé que ce type d'exploitation pouvait entraîner :

- Une occupation plus intensive des logements ;
- Une utilisation accrue des parties communes ;
- Des nuisances sonores plus importantes ;
- Une augmentation des risques de sinistres, notamment de dégâts des eaux ;
- Une modification des conditions normales d'occupation de l'immeuble.

En conséquence, les copropriétaires concernés ont été contraints de mettre fin à leur activité et de remettre leurs lots en conformité avec le règlement de copropriété.

Le coliving est donc de fait interdit dans les immeubles à destination bourgeoise ?

Ces décisions rappellent que le coliving n'est pas interdit en tant que tel mais que sa mise en œuvre au sein d'une copropriété doit impérativement être appréciée au regard du règlement de copropriété et, plus particulièrement, de la destination de l'immeuble.



À retenir : Avant tout projet de coliving ou de location meublée par chambres, il est donc essentiel de vérifier :

- La destination de l'immeuble ;
- Les clauses relatives à la location meublée ;
- Les éventuelles interdictions de division ou de location à des occupants distincts ;
- La compatibilité du projet avec les conditions normales de jouissance de l'immeuble.



L'ADIL et les règles de vie en copropriété

Nos brochures "copropriété"



Toutes nos brochures

Les brochures de l'ANIL

Notre guide "La vie en copropriété"



Notre boîte à outils

Suivez-nous sur notre [site internet](#) et sur les réseaux sociaux :

