

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14
Dossier n° 11.5.2/14_2019

Lausanne, le 4 avril 2019

Communiqué de presse du Tribunal fédéral

Arrêt du 4 avril 2019 (5A_436/2018)

Interdiction de proposer à la location sur Airbnb un appartement détenu en copropriété : examen de l'admissibilité dans un cas d'espèce

La question de savoir si une communauté des propriétaires d'étages peut interdire à ses membres de proposer à court terme les appartements sur des plateformes telles que Airbnb dépend des circonstances concrètes du cas particulier. Le Tribunal fédéral parvient à la conclusion que l'interdiction décidée par l'assemblée des propriétaires d'étages est admissible dans le cas d'un immeuble d'habitation de haut standing, disposant de 26 appartements en résidence principale et d'installations communes telles qu'une piscine et un sauna.

Le bien immobilier en question, situé dans le canton de Nidwald, dispose de 26 appartements ; une unité d'étage au rez-de-chaussée est utilisée comme chantier naval. Conformément à l'acte constitutif de la propriété par étages, les unités d'étages (à l'exception du chantier naval) sont destinées à l'habitation, voire à une activité calme (p. ex. bureaux). En 2015, l'assemblée des propriétaires d'étages a décidé de compléter ainsi le règlement d'administration et d'utilisation des appartements : « 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. » La décision a été prise dans le contexte d'un appartement régulièrement annoncé comme étant disponible à la journée sur internet – précisément sur le site Airbnb. L'on pouvait dès lors croiser des inconnus dans l'immeuble, lesquels profitaient des infrastructures communes telles

que la piscine, le sauna, la salle de fitness, la terrasse située sur le toit et la buanderie. Le Tribunal cantonal ainsi que la Cour suprême du canton de Nidwald ont tous deux rejeté l'action formée par le propriétaire de l'appartement concerné contre la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Le Tribunal fédéral rejette son recours lors de la séance publique du 4 avril 2019. Lorsqu'un appartement est proposé en location sur Airbnb et des plateformes similaires, il ne s'agit pas d'une location ordinaire, mais plutôt d'un hébergement dans le domaine de la para-hôtellerie. Les circonstances concrètes du cas particulier sont décisives pour déterminer si une communauté des propriétaires d'étages peut exclure qu'un appartement individuel fasse l'objet d'une telle utilisation. En l'espèce, l'appartement concerné se trouve dans une habitation de luxe, avec une infrastructure correspondante, dont une piscine et un sauna, lesquels doivent plutôt être rattachés au domaine privé et ne sont pas destinés à des tiers. Malgré l'importance de la propriété qui compte 26 appartements, cette structure commune est vouée à un cadre plutôt intime. Il ne s'agit pas non plus d'un immeuble destiné aux vacances, mais d'une résidence avec des appartements occupés à titre principal. Ces éléments plaident typiquement pour une relation étroite entre les habitants. Le besoin de tranquillité est par ailleurs plus important dans ce type d'habitation. Or les personnes qui réservent par l'intermédiaire de Airbnb se trouvent pour la plupart en vacances, sans forcément éprouver la nécessité de se coucher tôt, ni celle de prêter attention au respect d'habitants qu'ils ne connaissent pas vraiment. Dans ce contexte, proposer de manière durable et professionnelle un appartement à la location journalière sur des plateformes telles que Airbnb va à l'encontre de l'objectif « d'habitation » prévu par le règlement et n'est pas non plus conforme à l'exercice réglementaire d'une « activité calme ». La décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages, formulée de manière générale, est conforme à la loi. Le droit exclusif du propriétaire d'étages sur ses parts d'étages n'est pas vidé de son sens ni privé de son contenu essentiel. L'interdiction laisse aux membres de la communauté la possibilité de commercialiser la valeur de leur propriété en en cédant l'utilisation à des tiers et limite, cas échéant, l'étendue de leur gain financier.

Contact : Peter Josi, Chargé des médias
Tél. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
Courriel : presse@bger.ch

Remarque : Le communiqué de presse sert à l'information du public et des médias. Les expressions utilisées peuvent différer du libellé de l'arrêt. Pour la jurisprudence, seule la version écrite de l'arrêt fait foi.

L'arrêt sera accessible dès qu'il aura été rédigé sur www.tribunal-federal.ch (date encore inconnue) : *Jurisprudence* > *Jurisprudence (gratuit)* > *Autres arrêts dès 2000* > entrer 5A_436/2018.