La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 introduit un cadre juridique pour encadrer la location de meublés touristiques.

Cette proposition de loi transpartisane a été longuement débattue et a pris du retard en raison des Jeux Olympiques et de la dissolution.

Elle comporte finalement huit articles apportant des modifications au Code du tourisme, au Code de la construction et de l'habitation, au Code de l'urbanisme, au Code général des collectivités territoriales, au Code des impôts ainsi qu'à la loi du 10 juillet 1965.

Cette loi utilise tout l'arsenal des règles d'urbanisme, de fiscalité et de copropriété. Le tout converge, voire conspire, pour réguler la location touristique et faciliter les contrôles :

- Les propriétaires doivent effectuer une télédéclaration auprès d'un registre national plus strict pour chaque meublé de tourisme mis en location, facilitant ainsi le contrôle par les autorités locales afin d'éviter les fraudes.
- À compter du 1er janvier 2034, les meublés de tourisme devront disposer d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) justifiant d'une décence énergétique permettant la mise en location. L'objectif est d'éviter que les logements indécents pour la location d'habitation soient transformés en location touristique.
- Les municipalités, notamment dans les zones tendues, peuvent désormais imposer des quotas de meublés de tourisme et créer des zones réservées aux résidences principales afin de préserver l'offre de logements destinés à la location longue durée et de réduire la durée de location des résidences principales de 120 à 90 jours.
- Les avantages fiscaux liés aux meublés de tourisme ont été réduits, avec un abattement forfaitaire abaissé à 50 % pour les meublés classés et à 30 % pour les non classés, dans le but d'aligner leur fiscalité sur celle des locations

classiques.
- Réguler les changements d'usage ou reconnaître le caractère commercial en modifiant la référence au 1er janvier 1970 par l'utilisation de deux périodes. (Afin d'obtenir plus de précision sur ces sujets, nous vous renvoyons vers l'étude très complète de l'ANIL)

Cette loi concerne les meublés de tourisme offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (Code de tourisme : L.324-1-1, I) (ne pas confondre avec les règles concernant la location saisonnière : *« est considérée comme une location saisonnière (…) la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs »* selon l'article 1-1 de la loi HOGUET du 2 janvier 1970).

Cette étude se concentre sur les principales dispositions relatives à la copropriété. On s'intéressera d'abord aux enjeux et à la constitutionnalité d'une interdiction (I), puis à celles à prévoir dans les règlements de copropriété existants (II) ou nouveaux (III), et enfin à l'attestation sur l'honneur à transmettre en cas de changement d'usage du lot (IV).

I) Les enjeux liés aux meublés de tourisme en copropriété

a) La genèse de la réforme

Face à la croissance exponentielle des locations de meublés touristiques via des plateformes comme Airbnb, les nuisances générées pour les copropriétaires ont conduit à une mobilisation législative.

Quelles nuisances ? La dégradation des parties communes, la sécurité de l'immeuble menacée via la transmission des codes d'accès ou des badges, l'utilisation des équipements collectifs, du gardien ou du personnel de nettoyage…

Cela peut générer des conflits sans que le syndic ne dispose d'un cadre juridique clair.

La proposition de loi initiale s'intéressait peu à la copropriété. Toutefois, en raison des nombreux amendements, elle a pu dépasser le sujet de la fiscalité ou de l'urbanisme. À ce titre, Mme Marianne Margaté, sénatrice, a défendu un amendement pour interdire systématiquement ces activités dans les immeubles à usage d'habitation :

> *« Ces meublés sont source de graves nuisances pour leur voisinage : allées et venues incessantes, tapage nocturne, dégradation des parties communes [...]. La plupart des règlements de copropriété, établis avant l'apparition de ce phénomène, ne permettent pas d'encadrer ces pratiques. »*

Elle a également mis en avant les difficultés pratiques liées au régime d'unanimité souvent nécessaire pour modifier un règlement : *« Comment obtenir l'unanimité des copropriétaires dès lors que l'un d'entre eux exerce déjà une telle activité ? »*

La version initiale de son amendement n'a pas été retenue en raison du caractère trop général de l'interdiction proposée.

b) Les débats parlementaires autour de l'interdiction

Les partisans de l'interdiction ont insisté sur la nécessité de limiter les nuisances dans les copropriétés, en particulier dans les zones urbaines, qui dénaturent la destination résidentielle des copropriétés.

En outre, ils ont souligné que ces locations réduisent le nombre de logements

disponibles pour des baux longue durée, ce qui aggrave la crise du logement dans les grandes villes.

À l'inverse, des députés représentant des zones balnéaires et de montagne ont alerté sur le risque pour l'économie locale. Le député Vincent Rolland a averti que :

> « Une interdiction généralisée risquerait de créer des « lits froids » dans des résidences secondaires, privant ces territoires d'une source essentielle de revenus. »

De plus, Mme Sylviane Noël, rapporteure, a soutenu que la location touristique serait une activité civile, sauf en cas de prestations hôtelières. Elle s'interrogeait sur la constitutionnalité d'une interdiction générale, au motif que : *« Toute restriction au droit de propriété doit être justifiée par un principe de même valeur juridique. »*

Pour rappel, le Conseil Constitutionnel, par une décision du 20 mars 2014, avait censuré une disposition similaire.

> *« L'objectif poursuivi par le législateur avec cette disposition était identique à celui poursuivi par l'article 16 de la loi déférée : lutter contre la pénurie des logements destinés à la location. Toutefois, la voie empruntée posait un problème au regard des atteintes aux droits des copropriétaires.(…) Le Conseil a jugé que le législateur a ainsi, « dans des conditions contraires à l'article 2 de la Déclaration de 1789, permis à l'assemblée générale des copropriétaires de porter une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires » (cons. 47). »*

En privant le copropriétaire de la faculté de mettre en location en meublé de tourisme, le prive-t-on de son droit de jouir ? En effet, le droit de propriété comporte le droit de disposer, d'user, mais aussi de jouir.

La nouvelle version de ce texte, qui permet de retirer ce droit à un vote à la majorité de l'article 26, porte-t-elle une atteinte disproportionnée ? Afin de trancher sur ces questions, une saisine du Conseil Constitutionnel peut intervenir avant la promulgation par 60 députés ou sénateurs. Cette saisine n'a pas eu lieu.

Elle pourrait donc intervenir a posteriori, via une question prioritaire de constitutionnalité dans le cadre d'un contentieux entre le copropriétaire et un syndicat.

On note, de la lecture combinée des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965, que le droit du copropriétaire peut déjà être limité. L'article 8 permet au règlement de copropriété de prévoir des restrictions au droit du copropriétaire justifiées par la destination de l'immeuble.

Il peut être contraint d'exercer uniquement certaines activités à l'exclusion d'autres ou empêché de mettre en vente son lot au bénéfice d'un tiers à la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires pourrait soutenir qu'en raison de la destination de l'immeuble stipulée dans le règlement de copropriété, cette nouvelle restriction ne serait pas une atteinte disproportionnée.

C'est d'ailleurs déjà l'objet de clauses dites d'« habitation bourgeoise » ou « exclusivement bourgeoise » dans les règlements de copropriété visant à interdire certains usages en se rapportant aux nuisances causées par le passage qu'ils créent dans l'immeuble. Toutefois, l'interprétation de ces clauses fait l'objet d'un contentieux abondant pour déterminer si elles sont suffisantes pour interdire la

location de meublés de tourisme.

Ces débats parlementaires ont conduit à un compromis : une interdiction possible, mais conditionnée à un cadre strict, notamment un vote à la majorité qualifiée.

II) La modification des règlements de copropriété existants

A) Les conditions d'application

Le nouvel article 26d de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi « Le Meur », définit les conditions dans lesquelles une copropriété peut interdire les meublés touristiques :

« La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme.
La modification prévue au d du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale. »

1. Majorité qualifiée pour modifier le règlement

La modification du règlement de copropriété pour interdire la location touristique nécessite un vote à la majorité de l'article 26, soit la majorité des membres représentant les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Cette exigence vise à garantir un consensus fort tout en évitant le blocage lié à l'unanimité.

La passerelle de l'article 26-1 peut permettre le vote à la majorité de l'article 25.

2. Limitation aux résidences secondaires

L'interdiction ne peut concerner que les lots constituant des résidences secondaires. Les résidences principales bénéficient d'une tolérance d'urbanisme transposée en copropriété. Elles peuvent être louées en meublé de tourisme dans la limite de 120 jours par an, pouvant être réduits à 90 jours (article L. 324-1-1 du Code du tourisme).

En conséquence, pour obtenir une interdiction étendue aux résidences principales, il conviendrait encore d'obtenir l'unanimité ou de la prévoir ab initio.

3. Présence d'une clause d'habitation bourgeoise dans le règlement

L'immeuble doit déjà comporter une clause d'habitation bourgeoise, « interdisant les activités commerciales dans les lots à usage d'habitation ». Cette exigence limite l'application de la loi dans les copropriétés dépourvues de telles clauses.

Il n'est pas certain de retrouver expressément ces termes dans le règlement. La jurisprudence aura probablement à trancher des contentieux autour de l'application de cette condition.

Par ailleurs, il faut noter que l'interdiction concerne uniquement la location « des lots à usage d'habitation ». Dès lors, il semble que si les locaux sont commerciaux, l'interdiction ne devrait pas s'appliquer à ces derniers.

B) Les résolutions à prévoir pour les prochaines assemblées

La première résolution à prévoir serait :

« L'assemblée générale interdit la location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, en application de l'article 26d de la loi du 10 juillet, considérant que le règlement interdit toute activité commerciale dans les

lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

En conséquence, l'assemblée générale donne pouvoir au syndic pour procéder à la modification du règlement de copropriété et à sa publication auprès de la publicité foncière.

Les frais de modification et de publication seront répartis en charges communes générales.

Cette modification sera applicable à compter du XXX. »

Attention : À défaut de réunion des conditions indiquées ci-dessus, l'assemblée générale pourrait être contestée.

En outre, il serait recommandé de prévoir une seconde résolution afin d'autoriser l'assemblée générale à agir en justice pour obtenir l'interdiction de poursuivre la location en meublé de tourisme sous astreinte.

Le cabinet BJA vous accompagne pour procéder à l'audit du règlement de copropriété et des clauses pouvant prévoir tant des restrictions supplémentaires à l'affectation des lots (clauses d'interdiction des garnies, location réservée aux locataires stables et de bonnes mœurs…) ou au contraire libérales (clause autorisant la location en meublé, clauses n'interdisant pas les activités commerciales dans les lots d'habitation…).

==> Dans certains cas, il pourrait apparaître préférable de ne pas mettre au vote l'interdiction de la location en meublé, considérant que le règlement contient déjà des clauses restrictives permettant d'interdire la location en meublé. Dans d'autres, au contraire, il ne serait pas possible d'interdire la location touristique.

C) Interdiction sans clause spécifique : réflexions et scénarios possibles

Est-il possible d'interdire la location en meublé touristique sans clause dédiée dans le règlement de copropriété ?

Le scénario le plus défavorable serait de l'exclure, au motif que si désormais la copropriété peut adopter une clause spécifique grâce à l'article 26d, son absence équivaut à une autorisation.

Cette question repose sur l'interprétation des notions de « destination bourgeoise » et des clauses restrictives déjà présentes, telles que celles limitant l'usage des lots. La doctrine et la jurisprudence offrent plusieurs approches à ce sujet.

1. Scénario libéral et complexe

Considérer que l'activité de location en meublé serait présumée civile, sauf preuve contraire par l'existence de prestations de services qui ne seraient pas mineures (par exemple, trois des quatre listées à l'article L. 261 D du CGI : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception de la clientèle) pour obtenir le caractère commercial.

Il s'agit de l'analyse qui a suivi l'arrêt du 25 janvier 2024 n°22-21.455. À ce titre, certains copropriétaires (ou leurs avocats) se prévalent de cet arrêt pour soutenir que l'exercice de l'activité de location meublé est licite par principe, même dans un lot d'habitation d'un immeuble comportant une clause de destination d'habitation bourgeoise.

Afin de tempérer le laxisme de ce scénario et réguler tout de même la location touristique, un auteur propose de ne pas s'attarder sur la nature de l'activité, mais de rechercher des clauses de restriction de jouissance des parties privatives pour obtenir l'interdiction sous astreinte de cette activité civile ou commerciale. (*P.-E.*

Lagraulet, AJDI, avril 2024, n°294).

Ce scénario envisageant l'activité de meublé de tourisme comme étant civile nous paraît contestable.

- D'abord, cet arrêt, inédit au bulletin et ne faisant pas l'objet d'une publication, se contentait de reprendre les motifs du pourvoi et ne posait donc pas une nouvelle règle pouvant être systématisée.
- Ensuite, de nombreux juges du fond depuis cet arrêt ne vont pas rechercher l'existence de prestations annexes pour déterminer le caractère commercial de cette activité (*C. Coutant-Lapalus, Loyers et Copropriété n° 6, juin 2024, comm. 108*).
- Dans ce sens, l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 25 octobre 2024 n°19/11631 : *« Cette activité est bien une activité commerciale, comme l'a retenu le premier juge »* (*A. Lebatteux, Loyers et Copropriété n° 5, mai 2024, comm. 91*).

Enfin, l'article 26d, consacré aux interdictions liées à la location touristique, réserve son application aux règlements « interdisant toute activité commerciale dans les lots ». L'activité de location touristique est donc assimilée à une activité commerciale, ne pouvant s'exercer que dans des lots d'habitation sous certaines conditions.

2. Le scénario intermédiaire ou à la carte

En fonction de la ville (Paris, stations de montagne ou balnéaires), les critères d'interdiction pourraient varier :

> « Il faut donc se résoudre à une application au cas par cas par le juge du fond. Certains indices peuvent évidemment être pris en compte pour qualifier l'activité tels que le caractère commercial de la société qui détient le lot, la qualification fiscale, l'existence d'un changement d'usage

> d'affectation du lot, mais aucun de ces indices ne doit être considéré comme étant déterminant à lui seul » (*A. Lebatteux, Loyers et Copropriété, mars 2024, commentant l'arrêt du 25 janvier 2024*).

Ce scénario, prenant en compte l'appréciation souveraine des juges du fond, semble à la fois réaliste et prudent.
Néanmoins, il ne permet toujours pas au syndic de déterminer avec facilité si un lot d'habitation peut être utilisé à l'année par un copropriétaire se livrant à une location dite «Airbnb» sur sa résidence secondaire utilisée comme un investissement.

3. Le scénario le plus protecteur du caractère résidentiel

La location d'un meublé touristique pour une résidence secondaire pourrait justifier que les juges du fond, et le cas échéant la Cour de cassation, retiennent que l'usage d'un lot stipulé comme étant à usage d'habitation pour y exercer une location en meublé revêt un caractère commercial non conforme à la destination résidentielle de l'immeuble.

Nous avons vu que l'article 26d, consacré aux interdictions liées à la location touristique, réserve son application aux règlements « interdisant toute activité commerciale dans les lots ». Cela pourrait s'interpréter ainsi : l'activité de location touristique serait une activité commerciale ne pouvant s'exercer que dans des lots d'habitation.

De la même manière qu'il existe un réalisme fiscal, on pourrait soutenir qu'il en existe également un en droit de la copropriété, lié à l'appréciation de la destination de l'immeuble et de la protection du caractère résidentiel.

En application de ce réalisme, l'activité de meublé de tourisme pourrait être

retenue comme une activité commerciale interdite dans les lots d'habitation si la destination de l'immeuble est à vocation résidentielle.

Ainsi, il conviendrait de revenir sur l'analyse portée par les arrêts du 8 mars 2018 et du 7 février 2020 (*RG n°14-15864*), et du 27 février 2020 (*RG n°18-14.305*), et peut-être encore d'énoncer plus clairement ce principe ci-dessus.

III) L'interdiction pour les nouveaux règlements de copropriété

L'article 8-1-1 impose aux règlements de copropriété établis à compter du 20 novembre 2024 de mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme. Cette obligation vise à prévenir les conflits et à clarifier la vocation des immeubles dès leur construction.

En définissant clairement la destination des immeubles, cette disposition évite des modifications coûteuses ou litigieuses a posteriori.
Elle répond également aux préoccupations des résidents, en particulier dans les zones urbaines.

Le promoteur initial peut fixer la vocation touristique de l'immeuble, répondant ainsi aux besoins des stations de montagne ou balnéaires. Toutefois, les représentants de ces territoires ont exprimé certaines réserves lors des débats parlementaires.

Extrait des auditions parlementaires :

« Pour des représentants de stations de montagne ou de stations thermales auditionnés par la rapporteure, l'essor de la location meublée touristique depuis une dizaine d'années a permis de « réchauffer les lits froids », ce qu'aucune politique publique n'était parvenue à faire avant. En l'absence d'un parc hôtelier aussi développé que sur le littoral, les meublés de tourisme sont un levier

indispensable du dynamisme économique de ces communes. »

En conséquence, les rédacteurs devront être prudents afin de ne pas figer la destination des immeubles au risque de « refroidir » de nouveaux lits.

IV) L'attestation sur l'honneur pour le changement d'usage

La loi introduit également une procédure simplifiée pour les demandes de changement d'usage. L'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation prévoit désormais que :

> « L'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété. Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur. »

Cette nouvelle disposition, pour être conforme à la Constitution, évite d'imposer aux copropriétaires de joindre des documents complexes, tels que le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires, pour prouver leur conformité. Il s'agit d'une première brèche dans le principe d'autonomie entre les règles de copropriété et d'urbanisme, via cette déclaration sur l'honneur.

Toutefois, cette procédure repose sur la bonne foi des demandeurs, ce qui pourrait susciter des tensions si des abus venaient à être constatés.

Recommandations du cabinet BJA :

La loi dite « Le Meur » offre un cadre légal pour encadrer les meublés touristiques en copropriété. Elle clarifie les conditions d'interdiction pour les règlements existants et oblige les nouveaux règlements à se prononcer explicitement sur cette question. L'introduction de l'attestation sur l'honneur simplifie les démarches administratives, mais soulève également des interrogations quant à son efficacité et à la possibilité d'abus. Afin de mettre en œuvre ces résolutions lors des prochaines assemblées générales, le cabinet BJA se tient à votre disposition pour auditer les règlements de copropriété et mettre les résolutions à l'ordre du jour des prochaines réunions.