



LA LOI DU 19 NOVEMBRE 2024, DITE «LOI LE MEUR»



La loi LE MEUR du 19 novembre 2024 est entrée en vigueur le 20 novembre 2024.

Elle vise à renforcer la régulation des meublés de tourisme, et mieux encadrer l'activité de location de meublés touristiques de courte durée.



SALMON & Associés AVOCATS

Parc Athéna - 1 rue Albert Schweitzer - 14280 SAINT CONTEST - 02 31 34 01 30

www.altajuris-caen.com - selarl.salmon@altajuris-caen.com

1

DISTINCTION LOCATION TOURISTIQUE ET LOCATION SAISONNIÈRE

Il est évidemment nécessaire de définir ce qu'est la location touristique par rapport à la location saisonnière.

La **location saisonnière** est définie comme «**la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs**».

Le code du tourisme reprend cette définition.

La jurisprudence a précisé les caractéristiques de la location saisonnière, la location saisonnière pouvant excéder 90 jours dès lors qu'elle respecte les usages locaux.



“

L'article L.324-1-1 du code de tourisme précise que : **les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.**

”

Toute location doit être formalisée par :

- ✓ Un contrat écrit mentionnant le prix,
- ✓ La durée,
- ✓ Un état descriptif des lieux.

2

ENCADREMENT LOCATION TOURISTIQUE

S'agissant des meublés de tourisme, la loi LE MEUR impose une **déclaration obligatoire pour tous les propriétaires de meublés de tourisme**, qu'ils soient en résidence principale ou secondaire. Les communes pouvant également exiger un numéro d'enregistrement pour chaque bien loué.

L'objectif étant de renforcer le contrôle des locations meublées et de lutter contre les locations illégales ou non déclarées.

Cette obligation est sanctionnée en cas de non respect par **une amende de 5.000 € pour absence de déclaration et de 50.000 € en cas d'annonce sans numéro d'enregistrement** dans une commune où cela est obligatoire.

Déclaration obligatoire pour tous les propriétaires de meublés de tourisme !



SALMON & Associés AVOCATS

Parc Athéna - 1 rue Albert Schweitzer - 14280 SAINT CONTEST - 02 31 34 01 30

www.altajuris-caen.com - selarl.salmon@altajuris-caen.com

Les communes ont, en outre, la possibilité de limiter la durée de location au maximal annuel pour les résidences principales. Elle était précédemment limitée à 120 jours par an. **Désormais les municipalités peuvent ramener cette durée à 90 jours dans les zones tendues.** Cela étant destiné à préserver le marché locatif classique.

Cette mesure est facultative, elle peut être limitée à certains quartiers ou zones d'une même ville.

Les plates-formes de location touristiques étant obligées de bloquer automatiquement la publication d'annonces dépassant le nombre de jours autorisés. En cas de non respect de cette règle, **l'amende est de 10.000 € pour les propriétaires qui dépassent cette durée maximale autorisée.**

3

DISPOSITIONS RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Pour les immeubles en copropriété, **les syndicats de copropriété ont la possibilité d'interdire ou de réguler la location de meublés** touristiques dans leur immeuble. Tout copropriétaire doit informer le syndic que son lot fait l'objet d'une déclaration en tant que meublé de tourisme.

Le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, un point d'information relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété. Cette disposition étant destinée à prévenir les conflits et vérifier la conformité au règlement de copropriété.

La loi nouvelle précise que les nouveaux règlements de copropriété établis à compter du 20 novembre 2024 doivent mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme.



SALMON & Associés AVOCATS

Parc Athéna - 1 rue Albert Schweitzer - 14280 SAINT CONTEST - 02 31 34 01 30

www.altajuris-caen.com - selar.salmon@altajuris-caen.com

S'agissant de la modification des règlements de copropriété existants, l'**Assemblée Générale peut voter une interdiction spécifique** de la location de meublés touristiques. Cette modification 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.

“

L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a été en conséquence rectifié pour permettre la modification du règlement de copropriété **en vue de l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale en meublés de tourisme.**

”



AVANT LA LOI LE MEUR, C'ÉTAIT LA RÈGLE DE L'UNANIMITÉ QUI S'APPLIQUAIT.

La modification du règlement de copropriété est désormais possible à la majorité de l'article 26, voire avec la passerelle de l'article 25-1 à la majorité de l'article 25.

L'interdiction ne peut concerner que les lots constituant les résidences secondaires ; les résidences principales bénéficiant d'une exception légale. Elles peuvent être louées en conséquence en meublés de tourisme dans la limite de 120 jours par an pouvant être réduite à 90 jours.

“

EN CONCLUSION

La loi LE MEUR apporte des restrictions importantes aux locations meublées touristiques elle sera source de contentieux pour son application.

Jean-Jacques SALMON
Spécialiste en droit immobilier

”



SALMON & Associés AVOCATS

Parc Athéna - 1 rue Albert Schweitzer - 14280 SAINT CONTEST - 02 31 34 01 30

www.altajuris-caen.com - selar.salmon@altajuris-caen.com