

Pierre-Henri HANOUNE

Avocat à la Cour

DEA DE DROIT DES AFFAIRES
SPECIALISATION EN DROIT IMMOBILIER

Collaboratrice :

Anaïs DRIKES
Avocat à la Cour

Paris, le 6 décembre 2024

Loi n° 2024-1039, 19 nov. 2024 relative aux locations de courtes durée touristiques : ce qui change en matière de copropriété.

Vous avez été informés des nouvelles dispositions de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 concernant la régulation des meublés de tourisme.

Comme vous le savez, le vote du projet de loi avait été suspendu en raison de la dissolution de l'Assemblée Nationale.

Ce texte présente des modifications intéressantes en matière de copropriété puisque la question se pose souvent de déterminer :

- Si l'exploitation de meubles de tourisme dans un immeuble en copropriété est possible
- S'il est possible de modifier les règlements de copropriété **en y intégrant des clauses d'interdiction** sans être contraint de voter à l'unanimité de tous les tantièmes

Le problème se pose d'autant plus depuis l'arrêt rendu le 25 janvier 2024 par la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de cassation (pourvoi n°22-21.455, Loyers et copropriété mars 2024 n°55).

Avant cet arrêt, la jurisprudence dominante considérait qu'une telle exploitation a une nature commerciale (notamment Cass. Civ. 3^{ème} 27 fév. 2020 n°18-14.305 Loyers et cop. avril 2020, Paris Pôle 4 Ch. 2 15 juin 2016 n°15/18917, étude « Airbnb et meublé de tourisme « Loyers et cop. juin 2020 p 7).

Dans son arrêt du 25 janvier 2024, la Cour de cassation a considéré :

« Ayant souverainement relevé que l'activité exercée par la société MSC dans l'immeuble n'était accompagnée d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, la cour d'appel en a exactement déduit que cette activité n'était pas de nature commerciale. »

18 rue de la Pépinière 75008 Paris

cabinethanoune@hanoune-avocats.com

Téléphone : 01 44 56 91 91 (standard) – secrétariat : 01 44 56 92 05 - **Télécopie : 01 44 56 91 90**

Vestiaire C 1202

www.cabinethanoune-avocats.fr

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté

Sans développer la portée de cet arrêt qui ne se prononce notamment pas sur la conformité d'une location de courte durée au regard de la destination de l'immeuble, et se réfère à l'appréciation souveraine des juges du fond, il semble désormais difficile de s'opposer à une location touristique de courte durée dans un local d'habitation au seul motif qu'elle aurait un caractère commercial, sans démontrer l'existence de prestations para-hôtelières (la Cour de cassation n'indique d'ailleurs pas s'il convient d'appliquer le critère fiscal exigeant trois prestations de nature para-hôtelière pour que les locations soient assujetties à la TVA (article 261 D 4° b du CGI).

Ainsi, et de façon schématique :

- Le régime d'autorisation ou déclaratif lié au changement administratif d'usage (articles L 631-7 et s. du CCH, article L 324-1-1 du code du tourisme) est indépendant de l'appréciation de la destination d'un immeuble au regard de la loi du 10 juillet 1965 et des clauses du règlement de copropriété
- Les locations touristiques **dans un local d'habitation** sont interdites si elles sont contraires à la destination de l'immeuble en application d'une clause expresse ou d'une clause d'occupation exclusivement bourgeoise ou encore si la location peut être considérée comme commerciale
- Les locations touristiques **dans un local commercial** sont à priori possibles si a) une autorisation administrative a été obtenue b) elles ne sont pas interdites par le règlement de copropriété qui peut par exemple interdire certains commerces, autoriser uniquement une utilisation à usage de bureaux dans les étages, etc.
- L'existence de nuisances pourra justifier une action aux fins d'interdiction de telles locations

La loi « LE MEUR » du 19 novembre 2024 apporte donc des réponses intéressantes en matière de copropriété en ajoutant les dispositions suivantes dans la loi du 10 juillet 1965 :

1) La stipulation de clauses règlementant les locations touristiques dans le nouveaux règlements de copropriété

Art. 8-1-1. « Les règlements de copropriété établis à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale mentionnent de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme, au sens du I de l'[article L. 324-1-1 du code de tourisme](#). »

Cette exigence répond à un souhait de clarté, exprimé notamment lors du congrès de la Chambre Nationale des Experts en copropriété des 17 et 18 octobre 2024.

2) La possibilité d'interdire à la majorité les locations touristiques dans les locaux d'habitation

Article 26 « Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

« ...d) **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.***

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. »

Il est donc désormais possible d'interdire expressément les locations touristiques dans les locaux d'habitation, si une utilisation commerciale de ces lots est interdite, à la majorité de l'article 26 (ou de l'article 26-1).

Cette possibilité est encadrée puisqu'elle suppose :

- Qu'une activité commerciale soit interdite dans les locaux d'habitation
- De ne pas porter atteinte à des droits acquis si des locations touristiques sont réalisées régulièrement dans un immeuble (par exemple autorisées en assemblée générale)
- Que cette interdiction ne peut pas concerner les lots à usage d'habitation constituant une résidence principale

On peut observer :

- Que cette possibilité ne concerne pas les locaux commerciaux
- Qu'un tel vote serait inutile si on considère que les locations touristiques sont contraires à la destination de l'immeuble, sauf à insérer une telle clause en expliquant dans l'exposé qu'il s'agit d'intégrer dans le règlement de copropriété l'interdiction de locations touristiques déjà contraires à la destination de l'immeuble

3) Obligation d'informer le syndic de l'existence de locations touristiques

*Art. 9-2. – « Lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé **en informe le syndic. Un point d'information** par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété **est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.**»*

Cette obligation est de nature à éviter les locations touristiques « clandestines » dans les immeubles, et à faciliter la preuve de telles locations, ou encore l'intervention du syndic si elles sont considérées comme contraires à la destination de l'immeuble.

Certains syndics ne manqueront pas de regretter une nouvelle obligation qui alourdira, au moins ponctuellement l'ordre du jour des assemblées, mais donnera une information à tous les copropriétaires, qui pourront être tentés de suivre cette trace...

Les autres dispositions de la loi du 19 novembre 2024 répondent au souhait de réguler les locations touristiques par différents moyens qui sont développés dans les commentaires de la loi : obligation d'établir un DPE, interdiction de location des catégories énergétiques F et G, possibilité d'interdire toute location touristique dans certaines zones déterminées par le PLU, réduction des avantages fiscaux, alourdissement des sanctions pénales, etc.

Tout cela appelle un audit des règlements de copropriété sous cet angle particulier.

Pierre-Henri HANOUNE