

La régulation des meublés touristiques en copropriété depuis la loi *Le Meur*

Etude par Charles Bohbot avocat au barreau de Paris

Face à la montée en puissance des locations meublées touristiques et leurs conséquences parfois préjudiciables pour les copropriétés, la loi *Le Meur* du 19 novembre 2024 offre désormais aux copropriétaires un levier juridique inédit : interdire ces locations par décision d'assemblée générale. Ce levier complète d'autres dispositifs participant au même objectif.

1. - Un cadre législatif pour interdire la location meublée touristique. - La [loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024](#) permet de lutter contre les abus liés à la location meublée touristique. Face à l'essor de ces locations type *Airbnb* dans des résidences d'habitation, les copropriétaires disposent désormais d'une nouvelle faculté. En assemblée générale, ils peuvent décider d'interdire ces locations sous certaines conditions.

Nous proposons dans cette étude un modèle de résolution visant à obtenir la prohibition. De même, une résolution peut suivre pour habiliter le syndic à agir en justice contre ceux qui violent cette interdiction.

Nous ne conseillons ni aux syndicats ni aux copropriétaires d'inscrire cette question systématiquement à l'ordre du jour.

2. - Une atteinte au droit de propriété ? - D'abord, il est légitime de s'interroger sur l'opportunité d'une telle atteinte au droit de propriété « *inviolable et sacré* », surtout en l'absence de nuisance réelle.

Lors de débats parlementaires, 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 (...) Aussi, nous proposons de traiter cette question directement dans la loi en précisant que l'usage d'habitation d'un local, au sens du droit de la copropriété, est incompatible avec l'exercice d'une activité de location en meublé de tourisme, qui est une activité commerciale.

Cet amendement visait à établir une interdiction de principe dans tous les règlements de copropriété pour les résidences d'habitation, avec une exception pour les résidences principales. Toutefois, cette version initiale [Note 1](#) n'a pas été retenue en raison des critiques qu'elle a suscitées.

3. - Argument en faveur de l'interdiction : préserver la tranquillité résidentielle. - Les partisans de l'interdiction ont insisté sur la nécessité de limiter les nuisances dans les copropriétés, en particulier dans les zones urbaines. Les meublés touristiques sont perçus comme des activités perturbatrices qui dénaturent la destination résidentielle des immeubles. Il s'agit d'une certaine manière de protéger la « propriété collective » sur les parties communes, mais également la propriété individuelle des autres copropriétaires sur leurs lots. De plus, ces locations réduisent le nombre de logements disponibles pour des baux longue durée, exacerbant la crise du logement dans les grandes villes.

4. - Argument contre l'interdiction : la compatibilité avec le droit de propriété. - Mme Sylviane Noël, rapporteure, a soutenu [Note 2](#) que la location touristique serait une activité civile et non pas commerciale, sauf en cas de prestations hôtelières. Elle s'interrogeait sur la constitutionnalité d'une interdiction générale, rappelant que : « *Toute restriction au droit de propriété doit être justifiée par un principe de même valeur juridique* ».

5. - Le spectre de l'intervention du Conseil constitutionnel. - Le Conseil constitutionnel, par une décision du 20 mars 2014 [Note 3](#), avait censuré les dispositions permettant aux assemblées générales de copropriétaires de soumettre à leur accord préalable la location touristique. En effet, le Conseil avait estimé que cela portait une atteinte disproportionnée au droit de propriété : ce droit inclut le droit d'user, de jouir et de disposer de son bien, dès lors, interdire la location touristique revient à priver un copropriétaire d'une modalité d'usage de son bien, pouvant ainsi être perçue comme une limitation excessive. Le Conseil constitutionnel avait donc censuré un dispositif permettant d'interdire ces locations par un simple vote majoritaire, le jugeant contraire à l'article 2 de la Déclaration de 1789.

Pour éviter la censure le nouveau dispositif prévu par l'article 26, d, de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'interdiction est subordonnée au respect de plusieurs conditions. Aucune saisine n'est intervenue avant la promulgation par 60 députés ou sénateurs, contrairement à la loi *ALUR*. Après la promulgation, un copropriétaire pourrait encore soulever une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) dans le cadre d'un contentieux [Note 4](#). En conséquence, même si le débat reste ouvert [Note 5](#), il nous semble qu'en raison des précautions prises, le caractère inconstitutionnel de cette mesure nous semble peu probable.

6. - Le respect des conditions légales préalables. - Ensuite, avant d'envisager une interdiction, il est impératif de vérifier si les conditions légales cumulatives sont réunies. À défaut, cette décision serait susceptible de recours.

Attention :

Si la résolution n'est pas votée car la majorité de l'article 26, d, de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas atteinte, certains pourraient se croire autorisés à pratiquer la location meublée touristique.

7. - Une interdiction parfois inutile. - La question est également politique : peut-on prendre des décisions privant un propriétaire du droit de jouir de son bien et mettre en œuvre la tyrannie de la majorité, même en l'absence de trouble avéré ? Il convient de prendre en compte la présence de copropriétaires bailleurs dans certaines copropriétés situées, par exemple, en zones touristiques, littorales, de montagnes ou dans certaines villes.

De plus, il serait parfois superflu d'adopter une telle résolution si le règlement de copropriété existant pourrait déjà prohiber ces activités, notamment par des clauses relatives à la destination ou des clauses restrictives d'activités préservant le caractère résidentiel.

Ce point, nous amènera à envisager l'éventuelle survie de la jurisprudence du 25 janvier 2024 [Note 6](#) jugeant que l'activité de location touristique meublée serait civile, lorsqu'elle n'est assortie d'aucune prestation de services accessoires ou seulement de prestations mineures ne revêtant pas le caractère d'un service para-hôtelier, n'est pas de nature commerciale.

Par ailleurs, au-delà des mesures internes, le syndic conserve la possibilité d'invoquer d'autres leviers juridiques, notamment les principes liés aux troubles anormaux de voisinage.

8. - L'appui des règles d'urbanisme et des autorités locales. - Le syndicat des copropriétaires peut également profiter du combat des édiles et des règles d'urbanisme. Sans parler de délation, des « *signalements* » et de procédures peuvent être engagés. En effet, certaines villes souhaitent juguler le sur-tourisme pour éviter, par exemple, que l'Île de la Cité à Paris ou Saint-Malo ne soient désertées par leurs habitants, les transformant en villes-musées.

Lors des débats parlementaires des députés représentant des zones balnéaires et de montagne ont alerté sur le risque pour l'économie locale. 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. »

D'ailleurs, selon l'existence d'une zone tendue ou d'un régime obligatoire de changement d'affectation, les règles peuvent varier.

À l'étranger, la ville de Florence [Note 7](#), célèbre destination touristique, a décidé d'interdire les boîtes à clés afin de contraindre l'accueil physique des occupants et d'éviter la dégradation ou la disgrâce des parties communes.

9. - Le champ de l'étude. - La loi *Le Meur* à travers seulement 8 articles modifie le Code du tourisme, le Code de la construction et de l'habitation, le Code de l'urbanisme, le Code général des collectivités territoriales, le Code général des impôts, et de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#). Cette loi utilise tout l'arsenal à la fois des règles d'urbanisme, de fiscalité, et de copropriété pour réguler la location touristique et faciliter les contrôles [Note 8](#).

La présente étude se concentre sur les questions suivantes depuis la loi *Le Meur* : faut-il modifier le règlement de copropriété pour interdire la location meublée touristique ? (1). À défaut d'interdiction *via* une clause expresse, d'autres moyens peuvent-ils être utilisés pour faire cesser ces locations ? (2).

1. Voter pour prévoir l'interdiction dans le règlement de copropriété ?

10. - Les nouveaux règlements de copropriété. - Les nouveaux règlements de copropriété depuis la loi *Le Meur* ne seraient pas concernés par ce vote. En effet, l'article 8-1-1 de la loi du 10 juillet 1965 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. On note qu'aucune sanction n'est prévue si le rédacteur l'oublie, outre la responsabilité civile. 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 pourrait prévoir avec le notaire rédacteur la vocation touristique de l'immeuble, répondant ainsi aux besoins de chaque syndicat selon ses spécificités : stations de montagne ou balnéaires.

Il nous semble que l'établissement d'un règlement de copropriété ne peut pas découler d'une décision majoritaire au sens de l'article 24, f, de la loi du 10 juillet 1965 ayant voté l'adaptation d'un règlement de copropriété existant.

11. - La modification des règlements de copropriété existants. - Si les conditions sont réunies, l'assemblée générale des copropriétaires peut voter en assemblée générale afin de prévoir dans le règlement de copropriété une interdiction spécifique de la location meublée touristique.

A. - Encadrer la location touristique : les conditions pour interdire

12. - L'article 26, d, de la loi du 10 juillet 1965. - L'article 26, d, de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la [loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024](#), 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.

13. - La majorité qualifiée de l'article 26, d, et la passerelle. - Avant cette loi, la règle de l'unanimité s'appliquait. Elle ne pouvait pas être mise en œuvre considérant que si copropriétaire exerce déjà une telle activité, il n'allait pas s'interdire.

La modification du règlement de copropriété pour interdire la location touristique nécessite désormais d'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 de la loi du 10 juillet 1965 peut permettre le vote à la majorité de l'article 25. Toutefois, les résidences principales sont épargnées et peuvent être louées jusqu'à 120 jours par an.

L'interdiction ne peut concerner que les lots constituant des résidences secondaires. Les résidences principales bénéficient d'une exception légale : elles peuvent être louées en meublé de tourisme dans la limite de 120 jours par an pouvant être réduit jusqu'à 90 jours ([C. tourisme, art. L. 324-1-1](#)).

14. - La clause d'habitation bourgeoise : un levier essentiel. - 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. Par ailleurs, il convient de noter l'interdiction de location des lots « à usage d'habitation », en conséquence, si les locaux sont commerciaux, l'interdiction ne devrait pas s'appliquer à ces derniers. On peut s'interroger sur les autres qualifications à l'instar des lots à usage de bureaux.

15. - Les résidences principales épargnées. - L'interdiction ne peut concerner que les lots constituant des résidences secondaires. Les résidences principales bénéficient d'une exception légale : elles peuvent être louées en meublé de tourisme dans la limite de 120 jours par an pouvant être réduit jusqu'à 90 jours ([C. tourisme, art. L. 324-1-1](#)).

B. - Anticiper les assemblées générales : quelles résolutions adopter ?

16. - Les résolutions. - Le syndic en concertation avec le conseil syndical peut, après avoir vérifié si les conditions sont réunies, prévoir des résolutions qui seront votées en assemblée générale.

Exemple :

Résolution n° 1 :

Modification du règlement de copropriété pour interdire la location meublée touristique des lots à usage d'habitation conformément à l'article 26, d, de la loi du 10 juillet 1965

« L'assemblée générale en application de l'article 26, d, de la loi du 10 juillet 1965, décide d'interdire l'activité de location meublée touristique pour les lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale.

L'assemblée générale constate que le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

Donne tout pouvoir au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires dans les actes qui s'avèreraient nécessaires à la régularisation du modificatif du règlement de copropriété votés.

Donne tout pouvoir au syndic de signer l'acte et payer les frais afférents.

Vote une rémunération de [...] € ; TTC au profit du syndic pour la régularisation du modificatif au règlement de copropriété ci-dessus votés.

Prend acte du fait que les frais annexes nécessaires à la publication (timbres fiscaux, autres frais de notaire) seront facturés en sus.

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

Cette modification sera applicable à compter du lendemain de sa publication »

Attention :

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

Il conviendra en amont de prévoir avec le notaire, le cas échéant [Note 9](#), s'il l'estime nécessaire, de joindre à la convocation son projet de règlement de copropriété en application de l'article 11, I, 6°, du décret n° 65-557 du 17 mars 1967.

Exemple :

Résolution n° 2 :

Habilitation d'agir en justice à l'encontre de ceux entrant en infraction avec la clause interdisant la location meublée touristique

« L'assemblée générale habilite le syndic à agir en justice à l'encontre du copropriétaire [...] du lot d'habitation [...] ou de ses occupants se livrant à l'exercice de location meublée touristique entrant en infraction avec la clause du règlement de copropriété interdisant expressément cette activité. Cette infraction au règlement a été constatée au regard des pièces annexés.

À ce titre, l'assemblée générale donne mission au cabinet d'avocat désigné par le syndic pour agir en référé ou au fond à leur rencontre pour faire cesser cette pratique et obtenir réparation du préjudice. »

17. - Le rôle du syndic et l'exécution des mesures . - Cette modification du règlement de copropriété doit être adoptée et publiée auprès de la publicité foncière. Le syndic doit assurer la mise à jour du règlement et son opposabilité aux tiers. Il est également chargé de veiller au respect des nouvelles règles et d'engager d'éventuelles actions judiciaires en cas de non-respect.

2. Les autres moyens pour interdire la location meublée touristique

A. - Le recours au règlement de copropriété sans clause spécifique

18. - Le règlement de copropriété peut prévoir une destination préservant le caractère résidentiel ainsi que des clauses restrictives. Est-il possible d'interdire la location en meublé touristique sans clause dédiée dans le règlement de copropriété ?

19. - Présomption de compatibilité. - Le scénario le plus catégorique serait de l'exclure au motif que si désormais le syndicat des copropriétaires peut adopter une clause spécifique d'interdiction grâce à l'article 26, d, l'absence de vote d'une interdiction équivaut à une autorisation d'exercer en meublé touristique de manière systématique.

Dans ce sens, selon Sébastien Lamy-Willing [Note 10](#) il pourrait s'agir d'une « *présomption de compatibilité*. » « Avec la loi Le Meur, le législateur reconnaît implicitement la compatibilité de principe du meublé de tourisme avec une clause d'habitation bourgeoise (...) Autrement dit, une démarche volontaire des copropriétaires est nécessaire pour interdire la location de locaux à usage d'habitation en meublés de tourisme. ».

Au contraire, selon Eric Audineau et Charles Giacomoni [Note 11](#) « avec cet article, le législateur ne se pose pas la question de la destination de l'immeuble (...) Si l'activité de location touristique de courte durée n'est pas considérée comme une activité commerciale, le syndicat des copropriétaires peut tout de même l'interdire, par principe, sans se prononcer sur sa conformité ou non à la destination de l'immeuble dans son ensemble. »

Autrement dit en l'absence de clause spécifique, les copropriétaires pourraient se prévaloir du règlement de copropriété pour agir afin de faire cesser cet usage.

Cette question repose sur l'interprétation des notions [Note 12](#) de « *destination bourgeoise* » et des clauses restrictives déjà présentes, telles que celles liées à l'affectation du lot et à son usage effectif. La doctrine [Note 13](#) et la jurisprudence proposent plusieurs scénarios à ce sujet.

20. - Scénario libéral et complexe. - Dans ce scénario 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 [Note 14](#). Depuis, certains copropriétaires (ou leurs conseils) 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.

Pierre-Edouard Lagraulet semble s'inscrire dans ce scénario [Note 15](#). Toutefois afin de tempérer son laxisme et réguler la location en meublé de tourisme, il propose de ne pas s'attarder sur la nature de l'activité, mais de rechercher des clauses de restriction de jouissance des parties privatives permettant, le cas échéant, d'obtenir son interdiction sous astreinte.

Ce scénario envisageant l'activité de meublé de tourisme comme étant civile, même pour des lots affectés à l'usage d'habitation, nous paraît contestable pour plusieurs raisons.

D'abord, l'arrêt précité est inédit sans être publié au *Bulletin*. On pourrait en déduire que la Cour n'a pas souhaité poser une nouvelle règle pouvant être systématisée et utilisée comme grille de lecture.

Ensuite, de nombreux juges du fond, avant et après cet arrêt, ne vont pas rechercher l'existence de prestations annexes pour déterminer le caractère commercial de cette activité [Note 16](#). Dans son commentaire, le Professeur Coutant-Lapalus considère que :

L'activité de location meublée touristique de courte durée est contraire à la destination de l'immeuble principalement d'habitation. Les jugements [Note 17](#) analysés rappellent que seule une analyse au cas par cas permet de définir si l'activité de location meublée touristique de courte durée est compatible avec la destination de l'immeuble en analysant notamment les clauses du règlement de copropriété.

Enfin, la cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 25 octobre 2023 [Note 18](#) avait considéré que n° : « Cette activité est bien une activité commerciale, comme l'a retenu le premier juge ».

21. - 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 meublée revêt un caractère commercial, non conforme à la destination résidentielle de l'immeuble.

Remarque :

D'abord, l'article 26, d, de la loi du 10 juillet 1965, 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 affectés au commerce.

Ensuite, de la même manière qu'il existe un réalisme fiscal spécifique, on pourrait soutenir qu'il en existe également un en droit de la copropriété. Ce réalisme serait fondé sur 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.

Enfin, la Cour de cassation pourrait dans l'avenir se prononcer dans ce sens, cela permettrait au syndicat des copropriétaires de ne pas être contraint de voter systématiquement une résolution d'interdiction.

Ainsi, le règlement de copropriétaire pourrait être un rempart [Note 19](#) suffisant pour le syndicat des copropriétaires et un cauchemar pour celui qui se livre à la location saisonnière dans sa résidence secondaire alors même que son lot est affecté à l'habitation.

22. - Synthèse. - Dans cette attente, nous pouvons tenter de concilier les trois derniers scénarios. En effet, l'analyse du règlement pourrait permettre de conclure à une interdiction en recourant à ce faisceau d'indices, peu important la nature civile ou commerciale de l'activité :

- la destination de l'immeuble ;
- la présence des clauses restrictives concernant les lots (interdisant les garnis, occupation stable par des locataires de bonnes mœurs, tranquillité de l'immeuble...) ;
- la présence effective de trouble ;
- l'existence d'un régime de changement d'affectation.

Afin de prévoir une telle interdiction, il serait nécessaire d'obtenir une analyse préalable des circonstances de l'immeuble en copropriété et de son règlement, ainsi qu'une habilitation pour agir au fond, car le copropriétaire pourrait en défense se prévaloir de contestations sérieuses.

B. - Le recours aux règles d'urbanisme

23. - L. 631-7, alinéa 5, du Code de la construction et le changement d'usage. - Une infraction pénale est prévue à l'[article L. 631-7, alinéa 5, du Code de la construction et de l'habitation](#) : le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

En cas de changement d'usage illicite, le propriétaire s'expose [Note 20](#) à une peine d'emprisonnement et à une amende de 100 000 € ; (50 000 € ; avant la loi *Le Meur*), mais aussi à un contrôle fiscal renforcé. De même, les plateformes sont tenues de transmettre le montant des revenus générés par leurs utilisateurs par leur intermédiaire à l'administration fiscale.

24. - La déclaration de celui demandant un changement d'usage. - La loi *Le Meur* a modifié l'[article L. 631-7 du CCH](#), lequel impose à celui qui fait une demande de changement d'usage de produire « une déclaration sur l'honneur selon laquelle ce changement est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété ». En l'absence de clause expresse interdisant la location meublée touristique, il sera difficile pour le copropriétaire d'être certain que cette activité est conforme ou non.

On peut se demander si cette procédure, qui repose sur la bonne foi des demandeurs, pourrait conduire les services d'urbanisme à interpréter les règlements de copropriété.

25. - Les liens entre l'urbanisme et la copropriété. - La Cour de cassation a pu juger que les dispositions d'ordre public de l'[article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation](#) peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt, censurant une cour d'appel qui avait rejeté l'action d'un syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire et son locataire [Note 21](#).

En plus d'un signalement à la mairie, le syndicat des copropriétaires [Note 22](#) représenté par son syndic serait ainsi fondé à agir sur ce fondement.

Toutefois, on rappelle qu'en raison de l'autonomie entre les règles de la copropriété et d'urbanisme : le changement d'usage au sens de l'[article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation](#) autorisé par les services d'urbanisme n'exonère pas le copropriétaire du respect du règlement de copropriété qui aurait prévu une clause d'interdiction d'exercer l'activité du meublé touristique en application de l'article 26, d, de la loi du 10 juillet 1965.

C. - Le recours au devoir d'information et au trouble anormal du voisinage

26. - L'obligation du bailleur de déclarer la mise en location. - Le nouvel article 9-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que 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. Il s'agit des déclarations effectuées auprès de la commune. Elles seront télédéclarées auprès d'un téléservice national à compter de la date fixée par un décret ou au plus tard le 20 mai 2026. L'objectif serait, selon les travaux préparatoires, de lever l'anonymat du loueur et d'éviter les conflits des conflits de voisinage. Néanmoins, cette obligation n'est pas assortie d'une sanction et risque surtout d'alourdir le formalisme des procès-verbaux d'assemblée générale.

27. - Le trouble anormal du voisinage. - La loi du 15 avril 2024 a introduit l'article 1253 dans le Code civil relatif au trouble anormal du voisinage [Note 23](#). En conséquence, si aucun des moyens indiqués ne permet de lutter contre ces locations ou, à titre complémentaire, il est toujours possible de soutenir que la location meublée cause des troubles anormaux.

Dans ce cas il convient d'avoir un dossier probatoire sérieux constitué de :

- un procès-verbal de constat des sites internet où le lot est mis en location ;

- des commentaires des utilisateurs ;
- la période prévue pour la mise en location ;
- la preuve de la détérioration des parties communes ;
- des attestations des copropriétaires ou occupants se plaignant des troubles, mains courantes ou procès-verbal de police ou d'huissier, etc.

Annexe. - Revue de presse LexisNexis : zoom sur la loi Le Meur

Focus sur le réaménagement du corpus juridique encadrant les meublés de tourisme :

- Nouvelles exigences et nouveaux outils de la régulation des meublés de tourisme : un réaménagement en profondeur de l'encadrement des locations touristiques : [Constr.-Urb. 2025, étude 1](#) par **Gwenaëlle Durand-pasquier**
- Haro sur *Airbnb* : la location meublée touristique dans le viseur du législateur : [Loyers et copr. 2024, alerte 106](#) par **Benoit Fleury**
- La législation sur le changement d'usage après la loi *Le Meur* : un pas un avant, deux pas en arrière : [Constr.-Urb. 2025, alerte 1](#) par **Sébastien Lamy-Willing** et **Emmanuel Vital-Durand**
- Une Formule Règlement du PLU, usage exclusif de résidence principale et mention expresse dans les actes : [Constr.-Urb. 2025, form. 1](#) par **Vivien Zalewski-Sicard**
- Un entretien avec la députée **Annaïg Le Meur**, La loi *Le Meur-Echaniz* pose les bases d'un équilibre entre résidents et touristes ; entre développement touristique et protection des territoires : [Loyers et copr. 2025, entretien 1](#)

Pour la pratique notariale :

- Le meublé de tourisme après la loi *Le Meur* : ce qui change au-delà du changement d'usage : [JCP N 2025, n° 03, 1007](#) par **Sébastien Lamy-Willing**
- Loi *antiAirbnb* : sécurité et souplesse pour l'autorisation temporaire de changement d'usage : [JCP N 2025, n° 5, 1018](#) par **G. Daudré** et **Patrick Wallut**

Sur les incidences fiscales :

- Régime fiscal de la location meublée : vicissitudes et incertitudes : *Dr. fiscal* 2024, n° 36, 324 par **P.-Y. Di Malta**
- Régime fiscal de la location meublée non professionnelle : adoption de la nouvelle loi : [Dr. fiscal 2024, n° 47, act. 450](#)

Sur les incidences pour les communes :

- Les communes au cœur des nouvelles mesures de régulation de l'activité de location de meublés touristiques. Focus sur les principales mesures du projet de loi *Le Meur* : [JCP A 2024, act. 328](#), par **Benoit Fleury**

Mots clés : Copropriété. - Loi Le Meur. - Location meublée touristique.

[Note 6 Cass. 3e civ., 25 janv. 2024, n° 22-21.455 : JurisData n° 2022-014977 ; Loyers et copr. 2024, comm. 55, note A. Lebatteux.](#)

[Note 7 A. Kaval, Florence interdit les boîtes à clés, symbole du surtourisme : Le Monde, 15 nov. 2024.](#)

[Note 8 V. pour plus de précisions sur l'ensemble de ces sujets, l'étude de l'ANIL \[www.anil.org/aj-renforcer-outils-regulation-meubles-tourisme\]\(http://www.anil.org/aj-renforcer-outils-regulation-meubles-tourisme\).](#)

[Note 10 S. Lamy-Willing, Le meublé de tourisme après la loi Le Meur : ce qui change au-delà du changement d'usage : JCP N 2025, n° 03, 2025, 1007.](#)

[Note 11 E. Audineau et Ch. Giacomoni, La régulation des locations de type Airbnb en copropriété \(loi Le Meur\) : Village de la Justice, 3 déc. 2024.](#)

[Note 12 B. Naudin, L'activité de « Airbnb en copropriété : vers un revirement de jurisprudence » : Administrer 2024, n° 587.](#)

[Note 13 H. Périnet-Marquet, Les meublés touristiques dans les immeubles en copropriété. – Évolutions jurisprudentielles récentes : JCP N 2017, n° 26, 1216](#)

[Note 14 Cass. 3e civ., 25 janv. 2024, n° 22-21.455 : JurisData n° 2022-014977.](#)

[Note 15 P.-E. Lagrault : AJDI 2024, n° 294.](#)

[Note 16 C. Coutant-Lapalus, Locations meublées touristiques de courte durée et respect de la destination de l'immeuble : Loyers et copr. 2024, comm. 108.](#)

[Note 17 TJ Paris. 8e ch., 3e sect., 23 févr. 2024, n° 21/11598, RG. – TJ Paris. 8e ch., 2e sect., 29 févr. 2024, n° 21/03182, RG. – TJ Paris. 8e ch., 2e sect., 29 févr. 2024, n° 22/02321, RG. – TJ Paris. 8e ch., 2e sect., 4 avr. 2024, n° 22/02674, RG.](#)

[Note 18 CA Paris, pôle 4, ch. 2, 25 oct. 2023, n° 19/11631 : JurisData n° 2023-020529 ; Loyers et copr. 2024, comm. 91 note A. Lebatteux.](#)

[Note 24 A. Lebatteux, Destination de l'immeuble : changement d'affectation – location touristique meublée : Loyers et copr. 2024, comm. 91.](#)

[Note 19](#) S. Lelievre, P. Baudouin et Ch. Coutant-Lapalus, Le règlement de copropriété, un rempart pour les droits des copropriétaires : [Loyers et copr. 2025. étude 1](#).

[Note 20](#) S. Lamy-Willing et E. Vital-Durand, La législation sur le changement d'usage après la loi Le Meur : un pas un avant, deux pas en arrière : [Constr.-Urb. 2025. alerte 1](#).

[Note 21](#) Cass. 3e civ., 15 janv. 2003, n° 01-03.076 : [JurisData n° 2003-017315](#) ; [Loyers et copr. 2003. comm. 95](#), G. Vigneron.

[Note 22](#) E. Audineau et Ch. Giacomoni, La régulation des locations de type Airbnb en copropriété (loi Le Meur) : Village de la Justice, 3 déc. 2024.

[Note 23](#) V. V. Larribau-Terneyre, Du neuf avec du vieux ? La consécration de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage : [Loyers et copr. 2024. alerte 123](#).

[Note 9](#) Certains considèrent qu'une résolution suffisamment précise est le negotium (contenu) et qu'il n'est donc pas nécessaire d'ajouter un projet de modificatif notarié. Le notaire pourrait par la suite publier le projet modificatif. D'autres considèrent qu'il s'agit d'un instrumentum (support matériel), dans ce cas il serait nécessaire de joindre à la résolution un projet de modificatif, car la seule résolution serait suffisante.

[Note 1](#) Compte rendu intégral des débats du Sénat, séance du 21 mai 2024 : Mme S. Noël, rapporteur.

[Note 2](#) Compte rendu intégral des débats du Sénat, séance du 21 mai 2024 : Mme S. Noël, rapporteur.

[Note 3](#) [Cons. const., 20 mars 2014. n° 2014-691 DC](#).

[Note 4](#) P.-E. Lagraulet : AJDI 2025, n° 108

[Note 5](#) Ch. Gijbsbers, Loi « Le Meur » et la protection constitutionnel du droit de propriété : RDI 2025, 2, p. 49.