

## **Note d'information**

### **Location meublée touristique :**

### **un nouveau tournant législatif pour la réglementation locative**

Cannes, le 09/12/2024

Madame, Monsieur, Cher Client,

La loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale est publiée. Attendue depuis des mois, elle comporte de nombreux aménagements juridiques et fiscaux dans la réglementation des locations meublées de tourisme.

Déjà communément connue sous l'appellation « Loi Le Meur », son but est de mieux encadrer l'activité de location meublée touristique de courte durée dans un but de préservation du marché locatif d'habitation et de réduction de sa fiscalité attractive.

#### **Généralisation de la procédure d'enregistrement des locations touristiques**

Aujourd'hui, toute personne (professionnel ou non) qui offre à la location un meublé de tourisme qui est sa résidence secondaire (classée ou non) doit en faire la déclaration préalable en mairie (C. tourisme art. L 324-1-1, II). Les résidences principales proposées à la location meublée saisonnière ne sont pas concernées, sauf si elles sont situées dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (C. tourisme art. L 324-1-1, III).

Avec la loi Le Meur, la déclaration du bien loué en meublé touristique assorti d'un numéro d'enregistrement unique sera obligatoire pour tous les propriétaires de meublés, qu'ils soient en résidence principale ou secondaire et quelle que soit la situation géographique du bien. Il faudra passer par un téléservice national qui sera mis en place à une date définie par décret et au plus tard le 20 mai 2026 (C. tourisme art. L 324-1-1, II abrogé et III nouveau ; Loi 2024-1039 art. 1, I-1° a et b).

L'affectation à la résidence principale résultera notamment de la production d'un avis d'imposition sur le revenu établi au nom du loueur mentionnant l'adresse du meublé de tourisme mis en location comme lieu d'imposition (C. tourisme art. L 324-1-1, III nouveau ; Loi 2024-1039 art. 1, I-1° b).

À réception de la déclaration complète, le téléservice délivrera sans délai un avis de réception électronique comprenant un numéro de déclaration. La commune ou le cas échéant l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de tourisme aura accès au numéro de déclaration et à toutes les informations et pièces justificatives de la déclaration.

Les maires contrôleront le respect de la réglementation. À compter du 20/05/ 2026 (ou d'une date antérieure fixée par décret), la commune, qui constatera que les pièces justificatives ou informations fournies dans le cadre de l'enregistrement sont erronées ou incomplètes, pourra suspendre le numéro d'enregistrement et enjoindre aux plateformes de location de désactiver l'annonce (C. tourisme art. L 324-1-1, III bis nouveau ; Loi 2024-1039, art. 1, I-1° b).

Le loueur devra mettre à jour la déclaration en cas de tout changement et renouvellera sa déclaration à l'expiration d'un délai fixé par décret (C. tourisme art. L 324-1-1, III nouveau ; Loi 2024-1039 art. 1, I-1° b).

Un décret déterminera les informations et les pièces justificatives qui seront exigées pour l'enregistrement de la déclaration préalable (C. tourisme art. L 324-1-1, III nouveau ; Loi 2024-1039 art. 1, I-1° b).

### **Instauration de l'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation**

Aujourd'hui, le régime d'autorisation du changement d'usage s'applique automatiquement aux communes de plus de 200 000 habitants, à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. La réglementation peut, en outre, être étendue à d'autres communes ou à une partie seulement de leur territoire, par décision du préfet prise sur proposition du maire ou, pour les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants prévue par l'article 232 du CGI, par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut, du conseil municipal (CCH art. L 631-7, L 631-7-1 et L 631-9).

Avec la loi Le Meur, l'application automatique du régime d'autorisation est supprimée au 21/11/2024.

Dans les communes situées en zones tendues, c'est-à-dire les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants (CGI art. 232, I), le contrôle du changement d'usage des locaux d'habitation est instauré par la commune sur délibération (CCH art. L 631-7 modifié ; Loi 2024-1039 art. 5, I-1°).

Dans les communes hors zones tendues, le contrôle du changement d'usage peut désormais être mis en place sans passer par une autorisation préfectorale. Une délibération suffit, sous réserve qu'elle soit motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (CCH art. L 631-9 modifié ; Loi 2024-1039 art. 5, I-3°).

## **Renforcement du régime des autorisations temporaires de changement d'usage**

---

### **Élargissement des autorisations temporaires aux personnes morales**

Jusqu'à présent, les communes pouvaient décider d'instaurer une procédure d'autorisation temporaire du changement d'usage en vue de permettre à une personne physique de louer un local à usage d'habitation en meublé de tourisme, sans que cela le fasse changer de nature. Cette faculté est désormais ouverte aux personnes morales depuis le 21/11/2024 (CCH art. L 631-7-1 A, al. 1 modifié ; Loi 2024-1039 art. 5, I-2° a, b).

### **Instauration de quotas d'autorisations temporaires**

Depuis le 21/11/2024, les communes peuvent décider sur tout ou partie de leur territoire, dans une ou plusieurs zones géographiques qu'elles délimitent, du nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou de la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage (CCH art. L 631-7-1 A modifié ; Loi 2024-1039 art. 5, I-2o-c).

Ces quotas sur les nouvelles autorisations temporaires du changement d'usage de location meublées touristiques sont mis en place par délibération du conseil municipal (CCH art. L 631-7-1 A, al. 3 modifié). Dans les zones concernées, aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux à usage d'habitation ne pourra être délivrée dans le but de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme sauf si elle est accordée contre une compensation. Il est précisé que toutes les autorisations temporaires seront délivrées pour une durée identique, inférieure à 5 ans.

Les logements inclus dans les résidences de tourisme ne sont pas pris en compte pour le calcul des quotas dès lors qu'ils constituent des résidences principales en dehors des périodes de location touristique (CCH art. L 631-7-1 A, al. 4 nouveau ; Loi 2024-1039, art. 5, I-2°-c).

Précisons que, dans les copropriétés, le loueur qui fait la demande d'autorisation du changement d'usage temporaire en vue de la location meublée touristique de son bien doit attester, depuis le 21/11/2024, par une déclaration sur l'honneur que sa demande est conforme au règlement de copropriété (CCH art. L 631-1-7-1 A, al. 5 modifié ; Loi 2024-1039 art. 5, I-2o-c).

### **Élargissement de l'autorisation aux locaux à un autre usage que l'habitation**

Jusqu'à présent, les communes en zone tendue ayant mis en place le système d'enregistrement des meublés pouvaient instaurer une procédure d'autorisation de transformation pour louer des locaux à usage commercial (commerces de proximité, ateliers d'artisans, etc.) en locations meublées touristiques. À compter d'une date qui sera fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026, ne seront plus seulement visés les « locaux à usage commercial » mais tout « local qui n'est pas à usage d'habitation », ce qui élargit la définition des locaux dont la location en tant que meublé de tourisme peut être soumise à autorisation. Par ailleurs, le dispositif sera décorrélé de la procédure d'enregistrement et pourra être mis en place dans toutes les communes où le changement d'usage des locaux d'habitation sera soumis à autorisation préalable. Par ailleurs, l'autorisation de transformation ne tiendra plus lieu d'autorisation d'urbanisme (C. tourisme art. L 324-1-1, IV bis modifié ; Loi 2024-1039 art. 1, I-1°-d).



## Réforme de la preuve de l'usage d'habitation

Jusqu'à présent, le régime de la preuve était peu favorable aux communes poursuivantes : le dispositif permettait bien souvent aux défendeurs d'échapper à toute sanction, lorsque le local concerné était ancien (avant 1970) et que la déclaration réalisée à cette date était imprécise.

Depuis le 21/11/2024, la loi fait désormais référence à l'usage d'habitation et non plus à la destination d'habitation, qui est une notion du droit de l'urbanisme (CCH art. L 631-7, al. 2 modifié ; Loi 2024-1039 art. 5, I-10-c). Est à usage d'habitation tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment s'il est vacant ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (CCH art. L 631-7, al. 6 nouveau ; Loi 2024-1039 art. 5, I-1°-d).

La preuve de l'usage d'habitation est simplifiée, facilitant ainsi le travail de celui ou celle qui doit démontrer un changement d'usage illicite (CCH art. L 631-7, al. 3 modifié). Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 01/01/1970 et le 31/12/1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des 30 dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage. Mais si une autorisation de changement d'usage a été accordée après le 01/01/1970 pour changer l'usage d'un local d'habitation, le local dont le changement d'usage a été autorisé et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation (CCH art. L 631-7 modifié ; Loi 2024-1039 art. 5, I-d).

S'agissant des locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 01/01/1970, ils sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure de changement d'usage (CCH art. L 631-7, al. 3 et 4 nouveaux). Toutefois, une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation « ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage » (CCH art. L 631-7, al. 5 nouveau).

## Réduction du nombre maximal de nuitées des résidences principales

Aujourd'hui, la résidence principale, entendue comme le logement occupé au moins 8 mois par an, peut être mise en location meublée touristique dans les communes où l'autorisation de changement d'usage est en vigueur, pour une durée ne dépassant pas 120 jours par année civile. Des exceptions existent : obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (C. tourisme art. L 324-1-1, IV).

À compter du 01/01/ 2025, le nombre maximal de nuitées pourra être abaissé, dans la limite de 90 jours par an, sur délibération motivée du conseil municipal dans les communes situées en zone tendue (C. tourisme art. L 324-1-1, IV modifié ; Loi 2024-1039, art. 4, I-1°). Cette possibilité sera offerte à toutes les communes à une date fixée par décret et au plus tard le 20/05/2026 (C. tourisme art. L 324-1-1, IV modifié ; Loi 2024-1039, art. 1, I-1°-c-al. 1 et II).

Depuis le 21/11/2024, la commune peut demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels le meublé a été loué, que celui-ci constitue ou non sa résidence principale (C. tourisme art. L 324-1-1, IV modifié ; Loi 2024-1039 art. 1, I-10 c-al. 2 et II). Jusqu'à présent, cette demande ne pouvait concerner que les meublés constituant la résidence principale du loueur.

On rappellera qu'au plus tard le 21/05/2025 l'organisme centralisant les données devra informer les communes ou EPCI compétents du dépassement du nombre de jours de location, que le logement soit une résidence principale ou non. À l'occasion du dépassement de ces mêmes limites, l'intermédiaire ou la plateforme devront cesser de proposer le bien à la location (C. tourisme art. L 324-2-1, II, dans sa rédaction issue de la loi 2024-449 du 21-5-2024 art. 43,1o et art. 64, VI).

### **Contrôle de la copropriété**

Jusqu'à présent, l'autorisation ou l'interdiction de la location touristique est à la libre appréciation des copropriétés quant à l'indiquer ou non dans leur règlement par une décision prise à l'unanimité (Loi 65-557 du 10-7-1965, art. 26, al. 6).

Avec la loi Le Meur, les syndicats de copropriétaires doivent désormais mentionner de manière explicite dans leur règlement de copropriété, établi en assemblée générale, depuis le 21/11/2024, l'autorisation ou l'interdiction des locations de meublés touristiques (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 8-1-1 nouveau ; Loi 2024-1039 art. 6, 1°). Le vote se fait à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix lorsque la modification du règlement du copropriété concerne l'interdiction de location des lots d'habitation autres que la résidence principale (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 26, d nouveau ; Loi 2024-1039 art. 6, 2°). Toutefois, cette exception ne s'applique pas dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale. Dans ce cas, l'unanimité retrouve son empire (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 26, al. 6 nouveau ; Loi 2024-1039 art. 6, 2°).

Par ailleurs, tout copropriétaire, ou éventuellement locataire autorisé, doit informer, depuis le 21/11/2024, le syndic que son lot fait l'objet d'un enregistrement en tant que meublé de tourisme (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 9-2 nouveau ; Loi 2024-1039 art. 8). Compte tenu de l'élargissement de l'obligation par la loi Le Meur, le dispositif concernera également les résidences principales louées dans la limite temporelle légale (C. tourisme art. L 324-1-1 modifié). Une fois informé, le syndic doit 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 (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 9-2 nouveau ; Loi 2024-1039 art. 8).

### **Nouvelles exigences énergétiques**

Aujourd'hui, le contrat de location saisonnière doit être accompagné d'un état descriptif (état des lieux, inventaire détaillé du mobilier et des objets mis à la disposition du locataire dans les locaux loués), mais le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'a pas à être joint au contrat d'une location saisonnière (CCH art. L 126-29). Le propriétaire doit simplement tenir à la disposition du candidat locataire le diagnostic complet (CCH art. L 126-28). Si le logement loué est utilisé moins de 4 mois par an, aucun DPE n'est exigé (CCH art. R 126-15, g).

Avec la Loi Le Meur, les meublés touristiques situés dans les communes où la mise en location touristique est soumise à une autorisation de changement d'usage temporaire (CCH art. L 631-7-1 A) ou définitive (CCH art. L 631-7), doivent présenter, depuis le 21/11/2024, un DPE compris entre les classes A et E pour obtenir cette autorisation. Autrement dit, le classement en F et G fait obstacle au changement d'usage. Cette obligation est donc plus sévère que dans le cadre de la location « traditionnelle » puisque seuls les logements G seront qualifiés d'indécents à compter du 1er janvier 2025.



À partir du 01/01/2034, l'ensemble des logements proposés à la location, touristique ou non, devront présenter une classe comprise entre A et D (CCH art. L 631-10 modifié ; Loi 2024-1039 art. 3, II).

Les meublés touristiques qui ne sont pas soumis à une autorisation préalable de changement d'usage ou l'ont déjà obtenue ne devront être en règle avec le calendrier de décence énergétique qu'à compter du 01/01/2034. À cette date, ils devront atteindre au moins la classe D, ce qui laisse 10 ans aux propriétaires pour effectuer, si nécessaire, les travaux de rénovation (C. tourisme art. L 324-2-2, al. 1 nouveau ; Loi 2024-1039 art. 3, I). Cette obligation ne s'appliquera pas aux logements constituant la résidence principale du loueur.

Le maire pourra à tout moment demander au propriétaire d'un meublé de tourisme de lui transmettre dans un délai de 2 mois le diagnostic de performance énergétique en cours de validité prévu à l'article L 126-26 du CCH sous peine d'une astreinte administrative de 100 € par jour, recouvrée au profit de la commune dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux (C. tourisme art. L 324-2-2, al. 2 nouveau ; Loi 2024-1039 art. 3, I).

### **Suspension du loyer des meublés de tourisme en situation d'insalubrité ou d'insécurité**

Le dispositif de suspension du loyer applicable au locataire d'habitation, professionnel et commercial dont les locaux loués sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est étendu aux occupants des meublés de tourisme.

En principe, lorsque les locaux loués à usage d'habitation, professionnel ou commercial sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les loyers ou les sommes versées en contrepartie de l'occupation du local cessent d'être dus. Cette suspension d'exigibilité court à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée (CCH art. L 521-2, I-al. 2).

Le dispositif est adapté pour s'appliquer aux occupants des meublés de tourisme. Ainsi, les sommes versées en contrepartie de la location cessent d'être dues à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Toute somme indûment perçue par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux est restituée au locataire (CCH art. L 521-2, I-al. 4 nouveau applicable depuis le 21/11/2024 ; Loi 2024-1039 art. 2).

Le maire peut également suspendre la validité d'un numéro de déclaration et émettre une injonction aux plateformes numériques de location de courte durée de retirer ou de désactiver l'accès au référencement d'une annonce lorsque le local concerné est visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (C. tourisme art. L 324-1-1, III bis nouveau applicable à une date fixée par décret ou au plus tard au 20/05/2026 ; Loi 2024-1039 art. 1, I-b).

### **Instauration d'une « servitude de résidence principale » dans les PLU**

Pour limiter les meublés touristiques et favoriser l'habitat permanent dans les zones à forte tension en matière de logement, la loi permet de délimiter dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) des secteurs où les constructions nouvelles de logements seront soumises à une obligation d'usage à titre de résidence principale (Loi 2024-1039 art. 5, II).



L'instauration de cette servitude n'est possible que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des PLU des communes où s'applique la taxe sur les logements vacants ou des communes dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation (C. urb. art. L 151-14-1, al. 1 et 2 nouveaux). La procédure de modification simplifiée permet de délimiter ces secteurs dans un PLU existant (C. urb. art. L 153-31, III nouveau). En Corse, en l'absence de PLU applicable, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse (Padduc) peut délimiter ces secteurs, dans les zones urbaines ou à urbaniser, et instaurer une telle servitude (CGCT art. L 4424-11, III nouveau ; Loi 2024-1039 art. 5, III).

Dans les secteurs délimités, toutes les constructions nouvelles à destination d'habitation devront être à usage exclusif de résidence principale, c'est-à-dire occupées au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (C. urb. art. L 151-14-1, al. 1 nouveau et, sur renvoi, loi 89-462 du 6-7-1989 art 2). Les logements existants lors de l'instauration de la servitude ne sont pas concernés et l'obligation cesse si le secteur est supprimé à l'occasion d'une évolution du PLU (C. urb. art. L 151-14-1, al. 5 nouveau). Le propriétaire ou le locataire conserve la possibilité de louer sa résidence principale à des fins touristiques mais uniquement dans la limite de 120 jours par année civile (ou 90 jours si la commune a délibéré en ce sens) (C. urb. art. L 151-14-1, al. 4 nouveau).

En cas d'achat ou de location d'un logement soumis à la servitude, le contrat de vente (promesse de vente comprise) ou le bail doit comporter une mention expresse de l'obligation d'usage à titre de résidence principale pour le futur propriétaire ou le locataire. La même mention s'impose pour les contrats constitutifs de droits réels sur ces immeubles. L'omission de la mention est sanctionnée par la nullité du contrat (C. urb. art. L 151-14-1, al. 3 nouveau).

En cas de méconnaissance de l'obligation d'usage à titre de résidence principale, le maire peut mettre en demeure le propriétaire ou, le cas échéant, le locataire de régulariser la situation dans un délai qu'il fixe. Le maire peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant ne pouvant dépasser 1 000 € par jour de retard, dans la limite de 100 000 € au total (C. urb. art. L 481-4 nouveau). Le non-respect de l'obligation par le locataire peut entraîner la résiliation de plein droit de son bail en l'absence de régularisation à l'expiration du délai de mise en demeure fixé par le maire (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 4, g modifié et art. 7, h nouveau ; Loi 2024-1039 art. 5, IV).

## **Création et revalorisation des amendes**

---

### **Non-respect des niveaux de performance énergétique**

Le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme ne respectant pas les niveaux de performance du logement décent se verra infliger une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 5 000 € par local concerné, à compter du 01/01/ 2034 (C. tourisme art. L 324-2-2 al. 3 nouveau ; Loi 2024-1039, art. 3). L'amende sera recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune. Le propriétaire sera mis à même de présenter ses observations écrites, dans un délai d'un mois, sur le projet de sanction.

### **Non-respect de la réglementation sur le changement d'usage**

Jusqu'à-là, enfreindre la réglementation sur le changement d'usage était puni d'une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 € par local irrégulièrement transformé. Avec la loi Le Meur, l'amende peut doubler et aller jusqu'à 100 000 € par local irrégulièrement transformé.



Sont expressément visées les infractions à la réglementation sur le changement d'usage (CCH art. L 631-7) ainsi que celles sur le changement d'usage temporaire (CCH art. L 637-1 A). La commune et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) peuvent agir devant le juge statuant selon la procédure accélérée au fond, mais aussi, désormais, l'autorité organisatrice de l'habitat et l'EPCI compétent en matière d'urbanisme (CCH art. L 651-2 modifié). Sur les sanctions applicables aux intermédiaires, voir no 32.

### **Dépassement de la limitation des jours de location**

À compter d'une date fixée par décret ou au plus tard le 20/05/2026, l'amende prévue en cas de dépassement de la limitation du nombre de jours de location d'une résidence principale en tant que meublé de tourisme ne sera plus une amende civile mais une amende administrative prononcée par la commune dont le montant passera de 10 000 à 15 000 € (C. tourisme art. L 324-1-1, V modifié ; Loi 2024-1039 art. 4, I-3°-a).

### **Fausse déclaration préalable**

À compter d'une date fixée par décret ou au plus tard le 20/05/2026, toute personne qui effectuera de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration préalable du meublé de tourisme prévue au III de l'article L 324-1-1 ou qui utilisera un faux numéro de déclaration sera passible d'une amende administrative prononcée par la commune, dont le montant ne pourra excéder 20 000 € (C. tourisme art. L 324-1-1 V modifié ; Loi 2024-1039 art. 4, I-3° b).

### **Non-respect d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité**

À compter d'une date fixée par décret ou au plus tard le 20/05/ 2026, toute personne qui ne se conformera pas aux obligations de retrait des annonces de mise en location de meublé visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité de l'article L 324-1-1 du Code de tourisme sera passible d'une amende civile dont le montant ne pourra excéder 50 000 € par meublé de tourisme objet du manquement (C. tourisme art. L 324-1-1 V modifié ; Loi 2024-1039 art. 4, I-3° b).

### **Sanction des intermédiaires**

Aujourd'hui, c'est la jurisprudence qui a posé les principes de responsabilité des différents acteurs de la location meublée touristique. Ainsi, le propriétaire et le locataire sont chacun, individuellement, passibles de l'amende prévue à l'article L 651-2 du CCH (Cass. 3e civ. 15-2-2023 n° 22-10.187 ; Cass. 3e civ. 11-7-2024 n° 22-24.020, n° 23-10.467, n° 23-13.789). Mais le gestionnaire chargé de la location touristique de logements n'encourt pas l'amende civile pour défaut de respect de la réglementation sur le changement d'usage (Cass. 3e civ. 9-11-2022 n° 21-20.464).

Avec la Loi Le Meur, depuis le 21/11/2024, toute activité d'entremise ou de négociation ou d'activité de mise à disposition de services qui ne respecte pas la réglementation prévue à l'article L 651-2 (voir no 5 s.) est punie d'une amende civile de 100 000 € par local irrégulièrement transformé. L'amende est prononcée par le tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune ou de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Les plateformes numériques sont écartées et ne sont pas considérées comme des intermédiaires dans ce cadre (CCH, art. L 651-2-1 nouveau ; Loi 2024-1039, art. 5, I, 5°).



Le produit de l'amende sera intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local (CCH art. L 651-2-1 nouveau ; Loi 2024-1039 art. 5, I-5o).

### Réduction des avantages fiscaux

Les règles d'imposition au régime micro-BIC (CGI art. 50-0) ont déjà été aménagées, à compter de l'imposition des revenus de 2023, par l'article 45 de la loi de finances pour 2024 (baisse du seuil de chiffre d'affaires pour les locations de meublés de tourisme non classés et modifications de certains taux d'abattement forfaitaire pour frais). Le Gouvernement avait toutefois annoncé que ces règles avaient été adoptées par erreur. Une mesure de tolérance de l'administration, annulée depuis par le Conseil d'État, a permis aux loueurs de meublés de tourisme non classés de continuer d'appliquer les règles antérieures pour les revenus de 2023 (BOI-BIC-CHAMP-40-20 n° 55).

L'article 7 de la loi Le Meur revoit la copie en rendant le régime moins favorable pour les locations de meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes. Le seuil de chiffre d'affaires à retenir pour l'application du régime micro-BIC est ainsi abaissé de 188 700 € à 77 700 €, l'abattement forfaitaire pour frais est abaissé de 71 % à 50 % et l'abattement supplémentaire de 21 % applicable sous certaines conditions est supprimé.

L'article 7 de la loi apporte également des précisions sur les seuils de chiffre d'affaires à retenir dans le cas des activités mixtes.

Le tableau ci-après résume les récentes évolutions des règles d'imposition des loueurs de meublés de tourisme.

	Règles antérieures à la loi de finances pour 2024		Règles issues de la loi de finances pour 2024		Règles issues de la loi Le Meur	
	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement	Seuil de chiffre d'affaires	Taux d'abattement
Location de meublés de tourisme classés	188 700 €	71 %	188 700 €	71 % (+ 21 % dans certains cas)	77 700 €	50 %
Location de meublés de tourisme non classés	77 700 €	50 %	15 000 €	30 %	15 000 €	30 %
Location de chambres d'hôtes	188 700 €	71 %	188 700 €	71 %	77 700 €	50 %
Autres locations meublées	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %

R

Ces aménagements s'appliquent aux revenus perçus à compter du 01/01/2025.

Pour les revenus perçus en 2024, l'article 7 de la loi prévoit que l'article 50-0 du CGI s'applique dans sa rédaction antérieure à la loi de finances pour 2024. Relevons toutefois que ces règles pourraient de nouveau être aménagées dans le cadre de la loi de finances pour 2025.

Nous restons naturellement à votre disposition pour toute précision ou demande complémentaire.

Dans l'attente,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Cher Client, à l'assurance de notre parfaite considération.

Sonia LISNARD  
Expert-comptable

