



JURIDIQUE

La loi dite "Anti-Arbnb" et les conséquences pour vos métiers

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite "Le Meur" ou "Anti-Airbnb", dont l'objectif est la régulation des meublés de tourisme a été publiée le 20 novembre dernier.

Vous trouverez ci-dessous un condensé non exhaustif des mesures prises par cette loi. Pour en savoir plus sur chacune des nouveautés, nous vous invitons à consulter les articles mis en ligne par la Fédération Nationale sur [son hub](#).

Nous vous conseillons également l'analyse réalisée par l'ANIL sur ce sujet : [accéder au site](#).

Pour rappel, "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 y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois".

Mesures	Articles de loi impactés	Entrée en vigueur
Déclaration obligatoire de tout meublé de tourisme (enregistrement auprès d'un téléservice national)	articles L. 324-1-1 à L. 324 -2-1 du Code de tourisme	Décret en attente et au plus tard le 20 mai 2026
Possibilité pour les communes d'abaisser le nombre maximal de jours de locations touristiques des résidences principales de 120 à 90 jours	article L. 324-1-1 IV du Code de tourisme	1er janvier 2025
Respect des niveaux de performance énergétique d'un logement décent	article L. 324-2-2 du Code de tourisme	1er janvier 2034
Changement des règles sur la preuve de l'usage d'habitation (suppression de la référence au 1 ^{er} janvier 1970 et preuve apportée par tout moyen par celui qui veut démontrer l'usage illicite)	article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation	21 novembre 2024

Possibilité pour les communes de définir un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage	article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation	21 novembre 2024
Fourniture obligatoire d'un DPE en vue de l'obtention d'une autorisation de changement d'usage, et dont la lettre doit être située : - entre A et E dès à présent, - entre A et D à partir du 1er janvier 2034	article L. 631-10 du Code de la construction et de l'habitation	21 novembre 2024
Création d'une nouvelle amende pour toute personne qui, par une activité d'entremise ou de négociation, prête son concours à une location ne respectant pas les obligations en matière de changement d'usage (100 000 € maximum par local irrégulièrement transformé)	article L. 651-2-1 du Code de la construction et de l'habitation	21 novembre 2024
Possibilité pour les communes de délimiter des zones dans lesquelles les constructions nouvelles seront obligatoirement à usage exclusif de résidence principale	articles L. 151-14-1, L. 153-31 et L. 481-4 du Code de l'urbanisme	21 novembre 2024
Possibilité de résilier de plein droit un bail d'habitation de la loi de 1989 lorsque le bien est situé dans une zone interdisant la location meublée touristique et que le locataire ne respecte pas cette obligation de résidence principale (+ ajout dans la liste des obligations locatives)	articles 4 g et 7 de la Loi du 6 juillet 1989	21 novembre 2024
Obligation pour tous les règlements de copropriété établis depuis le 21 novembre 2024 de mentionner explicitement l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme	article 8-1-1 de la Loi du 10 juillet 1965	21 novembre 2024
Possibilité pour les règlements existants de prévoir à l'article 26, l'interdiction des meublés touristiques, à 2 conditions : - l'interdiction ne peut viser que les lots à usage d'habitation constituant une résidence secondaire ; - le règlement actuel doit interdire toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.	article 26 de la Loi du 10 juillet 1965	21 novembre 2024
- Information obligatoire du syndic par le copropriétaire (voire son locataire) lorsqu'il effectue une déclaration de meublée de tourisme	article 9-2 de la Loi du 10 juillet 1965	21 novembre 2024



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

<p>- Suite à cette information, il est fait obligation au syndic d'inscrire à l'ODJ de l'AG suivante un point d'information relatif à l'activité de location meublée touristique au sein de la copropriété.</p>		
<p>Abaissement de l'abattement fiscal des meublés de tourisme :</p> <ul style="list-style-type: none">- meublés de tourisme classés : abattement de 50 % avec un plafond à 77 700 €- meublés de tourisme non classés : abattement de 30 % avec un plafond à 15 000 €	<p>articles 50-0 et 151-0 du Code général des impôts</p>	<p>Pour les revenus perçus à partir du 1er janvier 2025</p>