



NOTE DE PRESENTATION DE LA LOI N° 2024-1039 DU 19 NOVEMBRE 2024 «
VISANT A RENFORCER LES OUTILS DE REGULATION DES MEUBLES DE TOURISME
A L'ECHELLE LOCALE »

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 "visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale" a été publiée au JORF n°0274 du 20 novembre 2024.

Sauf dispositions particulières, la loi entre en vigueur dans les conditions de droit commun, soit le 21 novembre 2024.

Vous trouverez ci-après une présentation synthétique et non exhaustive des dispositions qui intéressent la pratique notariale.

BREF APERÇU DES PRINCIPALES MESURES INTERESSANT LA PRATIQUE NOTARIALE

Article 1^{er} - Généralisation de la déclaration préalable avec enregistrement de la location d'un meublé de tourisme

Cet article généralise la déclaration préalable avec enregistrement de la location d'un meublé de tourisme à l'aide d'un téléservice national.

Actuellement, cette déclaration avec enregistrement n'est possible que dans les communes appliquant un régime d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation.

En effet, le II de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme prévoit que toute location d'un meublé touristique fait l'objet d'une « déclaration préalable » auprès du maire de la commune - sauf s'il s'agit de la résidence principale du loueur.

Depuis la loi pour une République numérique de 2016, certaines communes peuvent décider, par une délibération du conseil municipal, de soumettre à enregistrement la déclaration préalable de toute location de meublés de tourisme. Cette possibilité est ouverte aux communes mettant en œuvre le régime d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation prévu par les articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation.



Ce régime d'autorisation préalable :

- Est exigé dans les communes de plus de 200 000 habitants et des départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;
- Peut être étendu aux autres communes, avec un distinguo entre les communes situées en zones dites « tendues » et les autres :
 - dans les communes éligibles à la taxe sur les logements vacants, dont la liste est fixée par décret, il peut être rendu applicable par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (l'EPCI compétent) ou, à défaut, du conseil municipal ;
 - dans les autres communes, il peut être mis en place après autorisation préfectorale, sur proposition du maire.

Cet article 1^{er} simplifie le champ d'application du dispositif, en étendant à toutes les communes la procédure de déclaration préalable avec enregistrement de toute location meublée touristique. L'enregistrement se déroulera via un téléservice national, et non plus communal.

La déclaration doit indiquer si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur. Si tel est le cas, le loueur doit en apporter la preuve dans sa déclaration, notamment par la production d'un avis d'imposition sur le revenu établi au nom du loueur incluant l'adresse du meublé de tourisme mis en location comme lieu d'imposition.

À la réception de la déclaration complète, le téléservice délivre sans délai un avis de réception électronique comprenant un numéro de déclaration. Ce numéro est mis à disposition de la commune.

Un décret est attendu afin d'en préciser les modalités.

Par ailleurs, le texte ancien prévoyait que lorsque la demande porte sur des locaux soumis à autorisation préalable au titre d'un changement de destination relevant du code de l'urbanisme, l'autorisation de location prévue par le Code du tourisme tient lieu de l'autorisation de changement de destination dès lors que les conditions prévues par le code de l'urbanisme sont respectées (C. tour., art. L. 324-I-1, IV bis).

Cette disposition est désormais supprimée. Ainsi, le lien entre autorisation d'urbanisme et autorisation préalable à la location touristique d'un local commercial a été supprimé.

Ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026.



Article 2 – Interdiction de louer en tant que meublé de tourisme un local ciblé par un arrêté de péril et remboursement au locataire des sommes indûment versées

Cet article vise à répondre aux cas dans lesquels des arrêtés de péril n'empêchent pas la location meublée touristique de se poursuivre, les loueurs continuant à percevoir les paiements des locataires.

La loi du 9 avril 2024 relative à l'habitat dégradé a précisé que la protection financière du locataire en cas d'arrêté de péril s'applique quel que soit l'usage du local. Toutefois, le cas de la location meublée touristique, qui n'entraîne ni un usage d'habitation ni un usage commercial, méritait d'être précisé.

Le texte vise ainsi à rendre plus effective la protection des locataires - et donc leur remboursement - lorsque le meublé de tourisme qu'ils louent, ont loué ou entendent louer est insalubre ou compromet leur sécurité.

Cet article 2 précise que dans le cas de la location meublée touristique, ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions que pour la location permanente à ceci près que les sommes versées par le locataire 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. Les sommes indûment versées au propriétaire ne peuvent être déduites du prochain loyer mais sont nécessairement restituées au locataire.

Article 3 - Application des obligations de décence énergétique aux locations meublées de tourisme

Ensemble des meublés de tourisme déjà existants

Cet article concerne l'application aux meublés de tourisme (ensemble des meublés de tourisme déjà existants) d'exigences de performance énergétique, comme le fait la loi Climat et résilience de 2021 pour les locations nues.

Les meublés de tourisme, sauf s'il s'agit de la résidence principale du loueur, devront avoir un diagnostic de performance énergétique (DPE) dont la classe sera comprise entre A et D au 1^{er} janvier 2034. A défaut, une amende administrative d'un montant maximal de 5.000 euros par local concerné peut être prononcée à l'encontre du propriétaire.

Cette mesure est codifiée à l'article L. 324-2-2 nouveau du code du tourisme.

Nouveaux meublés de tourisme

En cas de demande d'autorisation de changement d'usage (pour les nouveaux meublés de tourisme), pour l'obtention de l'autorisation préalable prévue à l'article L. 631-7 (changement d'usage permanent) ou à l'article L. 631-7-1 A (changement d'usage temporaire) en vue d'une mise en location de meublés de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, est exigée la présentation d'un DPE compris entre la classe A et la classe E (exclusion des biens classés F ou G).



Précisons qu'un DPE *a minima* de classe D sera exigé à compter de 2034 lors d'un changement d'usage.

Cette mesure trouve son siège à l'article L. 631-10 nouveau du code de la construction et de l'habitation.

Cet article 3 n'est applicable qu'en France métropolitaine.

Article 4 - Modifications du code du tourisme visant à renforcer les outils à la disposition des communes pour réguler la location meublée touristique

Cet article prévoit plusieurs mesures :

- il donne à compter du 1^{er} janvier 2025 la possibilité au conseil municipal, par délibération motivée, d'abaisser le nombre maximal de jours de location d'une résidence principale, de cent vingt jours à quatre-vingt-dix jours par année civile ;
- il inclut notamment les locaux à usage professionnel dans le régime spécifique et facultatif d'autorisation préalable à la location touristique, jusque-là réservé aux seuls locaux à usage commercial (C. tour., art. L. 324-1-1, IV bis) ;
- il dote la commune du pouvoir de prononcer des amendes administratives pour défaut d'enregistrement et pour faux numéro de déclaration (entrée en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le 20 mai 2026).

Article 5 - Modifications du code de la construction et de l'habitation et du code de l'urbanisme visant à doter les communes de nouveaux outils pour réguler la location meublée touristique

Cet article opère plusieurs modifications du code de la construction et de l'habitation et du code de l'urbanisme.

I.- Extension du périmètre des communes pouvant mettre en œuvre un régime d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation

Cet article 5 étend le périmètre des communes pouvant mettre en œuvre un régime d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation.

Désormais, seules deux catégories de communes subsistent en ce qui concerne le régime du changement d'usage : les communes situées en zone tendue et les autres, au lieu des trois catégories de communes auparavant :

- pour les communes situées dans les zones tendues conformément au zonage des communes éligibles à la taxe sur les logements vacants : le régime du changement d'usage est applicable de plein droit (CCH, art. L. 631-7) ; une délibération de l'organe délibérant de l'ECPI compétent ou du conseil municipal demeure cependant nécessaire pour définir les conditions d'obtention des autorisations ;
- pour les autres communes, l'autorisation du préfet est supprimée : la mise en place du régime de changement d'usage est rendue possible pour toutes les communes par une



délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou, à défaut, du conseil municipal (CCH, art. L. 631-9).

II.- Preuve de l'usage habitation d'un local

Cet article 5 modifie sensiblement les règles instaurées par l'ordonnance du 8 juin 2005 relatives à la détermination de l'usage habitation d'un local, dont la preuve doit être fournie par les communes souhaitant démontrer un usage illicite dans le cadre de contentieux.

Sont instaurée deux périodes pour la détermination de l'usage du bien. Un local est ainsi réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage :

- à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus (période de référence à l'intérieur de laquelle un usage d'habitation constitue une preuve de l'usage d'habitation du local) ; il s'agit d'une **période fixe**, qui invite la pratique notariale à consulter les fiches établies lors de la révision foncière de 1970 ;
- ou à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage dans le cadre des procédures prévues par le livre VI du code de la construction et de l'habitation, ; il s'agit d'une **période glissante**, à considérer pour le notaire au jour de son acte (si aucune irrégularité n'a été détectée au cours des 30 années qui précèdent la signature de l'acte notarié, alors il n'y pas de contestation possible sur l'usage à la date de l'acte et donc pas de risque d'action en nullité sur le fondement de l'article L. 631-7).

L'usage d'habitation peut être établi par tout mode de preuve. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés.

Il est fait exception à ces principes lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local : en ce cas, 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.

Ces nouvelles règles de qualification des locaux d'habitation sont plus complexes que celles résultant de l'ordonnance du 8 juin 2005 ; elles sont le fruit d'un **compromis** :

- entre le texte voté par l'Assemblée nationale qui imposait de dérouler le « film de l'usage » à partir du 1^{er} janvier 1970, et ce sans limite de temps pour l'avenir ;
- et celui voté par le Sénat qui visait, comme l'a préconisé le C.S.N. lors de ses auditions, la période 1970-1976 durant laquelle la grande majorité des fiches de révision foncière ont été établies et permettant la jonction avec l'instauration en 1977 du permis de construire des changements de destination accompagnés de travaux.

La loi nouvelle entérine la jurisprudence de la Cour de cassation selon laquelle la charge de la preuve incombe à celui qui entend démontrer un usage illicite.



En outre, il est précisé :

- qu'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 ;
- que l'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

A noter : le notaire devra donc vérifier si la modification de l'ordonnance du 8 juin 2005 ne change pas la qualification de l'usage du local telle qu'elle a pu être déterminée en application de ladite ordonnance.

III.- Extension du régime d'autorisation temporaire de changement d'usage aux personnes morales propriétaires

L'article 5 rend applicable aux personnes morales le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage, actuellement réservé aux propriétaires personnes physiques (CCH, art. L. 631-7-1 A).

IV. – Détermination de quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage ou de part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage

L'article 5 donne la possibilité aux communes, par délibération motivée, de délimiter des zones où s'appliquent des quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage. Sont exclues du calcul des quotas les résidences-services.

Dans les zones concernées par le système des quotas, aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux à usage d'habitation ne peut être délivrée sur le fondement de l'article L. 631-7 dans le but de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, sauf si elle est accordée contre une compensation. Les autorisations temporaires sont délivrées pour une durée identique, inférieure à cinq ans (CCH, art. L. 631-7-1 A).

V.- Attestation sur l'honneur de la conformité de la demande d'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la location meublée touristique au règlement de copropriété

Il est prévu la mise en place d'une attestation sur l'honneur de la conformité de la demande d'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la location meublée touristique au règlement de copropriété.

Il est ainsi prévu que l'autorisation de changement d'usage ne peut être accordée que si elle est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété. Le



demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur (CCH, art. L. 631-7-I A).

VI.- Sanctions pour manquement au régime d'autorisation de changement d'usage

Concernant les sanctions financières pour manquement au régime d'autorisation de changement d'usage, l'article 5 crée de nouvelles amendes civiles pour les infractions des intermédiaires de location (cf. CCH, art. L. 651-2-1) et donne compétence à l'autorité organisatrice de l'habitat et à l'EPCI compétent pour assigner en justice les personnes enfreignant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives aux autorisations de changement d'usage.

Le montant des amendes encourues s'élève à 100.000 euros par local irrégulièrement transformé et par contrevenant.

VII.- Servitude de résidence principale

Modifiant le code de l'urbanisme, cet article 5 crée par ailleurs la possibilité pour le règlement du plan local d'urbanisme de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de 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.

Ainsi, cet article 5 introduit notamment un article L. 151-14-1 au sein du code de l'urbanisme, créant une nouvelle « servitude de résidence principale ».

La délimitation est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

À peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à la servitude de résidence principale en porte la mention expresse.

Les logements concernés par ladite servitude ne peuvent pas faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale (sous réserve du respect du plafond des 120 jours éventuellement réduit à 90 jours).

En cas d'occupation d'un logement en méconnaissance de cette obligation, le maire peut mettre en demeure l'intéressé de régulariser la situation sous un certain délai qui ne saurait être supérieur à un an et qui peut être sanctionné par une astreinte d'un montant maximal de 1.000 euros par jour de retard sans toutefois excéder 100.000 euros au total (C. urb., art. L. 481-4).



Enfin, le non-respect par le locataire de la servitude d'habitation principale entraîne la résiliation de plein droit du bail, mais seulement après l'expiration du délai de mise en demeure fixé par le maire (L. 6 juill. 1989, art. 4 et 7).

A noter : le notaire devra donc être particulièrement vigilant lors de la consultation des pièces d'urbanisme et veiller à porter la mention expresse de l'existence d'une servitude de résidence principale dans toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à cette obligation.

Article 6 – Règlement de copropriété et meublés de tourisme

Cet article impose que les règlements de copropriété établis à compter de l'entrée en vigueur de la loi mentionnent de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-I-1 du code du tourisme (L. 10 juill. 1965, art. 8-I-1).

Par ailleurs, il modifie l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix), pour y intégrer 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, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-I-1 du Code du tourisme.

Cette modification à la majorité des deux tiers, dérogatoire au principe général, n'est possible que dans les copropriétés interdisant les activités commerciales en dehors des lots spécifiquement à destination commerciale.

A noter : le notaire chargé d'établir un règlement de copropriété devra indiquer expressément si la location meublée touristique est ou non permise dans l'immeuble.

Article 7 - Modification du régime fiscal applicable à certains meublés de tourisme

L'article 7 aménage le régime fiscal de certains meublés de tourisme.

Cet article fait l'objet d'une autre publication, accessible en cliquant ici : [« Fiscalité des meublés de tourisme : du nouveau »](#).

Cet article 7 dispose :

« I. - Le code général des impôts est ainsi modifié :

A. - L'article 50-0 est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) A la fin du 1°, les mots : « , autres que ceux mentionnés aux 2° et 3° du III de l'article 1407 » sont supprimés ;



b) Le 1° bis est ainsi rédigé :

« 1° bis 15 000 € s'il s'agit d'entreprises dont l'activité principale est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, autres que ceux mentionnés aux 2° et 3° du III de l'article 1407 du présent code ; »

c) Les cinquième à avant-dernier alinéas sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque l'activité d'une entreprise se rattache à plusieurs catégories définies aux 1°, 1° bis et 2°, le régime défini au présent article n'est applicable que si le chiffre d'affaires hors taxes global de l'entreprise respecte la limite mentionnée au 1° et si le chiffre d'affaires hors taxes afférent aux activités mentionnées aux 1° bis et 2° est inférieur ou égal aux limites respectives mentionnées aux mêmes 1° bis et 2°.

« Le résultat imposable, avant prise en compte des plus-values ou des moins-values provenant de la cession des biens affectés à l'exploitation, est égal au montant du chiffre d'affaires hors taxes diminué d'un abattement de 71 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1°, d'un abattement de 50 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 2° et d'un abattement de 30 % pour le chiffre d'affaires provenant d'activités de la catégorie mentionnée au 1° bis. Ces abattements ne peuvent être inférieurs à 305 €.

« Les plus-values ou les moins-values mentionnées au sixième alinéa sont déterminées et imposées dans les conditions prévues aux articles 39 duodécies à 39 quindecies, sous réserve de l'article 151 septies. Pour l'application de la première phrase du présent alinéa, les abattements mentionnés au sixième alinéa du présent I sont réputés tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire. » ;

d) Au dernier alinéa, après la référence : « I », sont insérés les mots : « , à l'exception du seuil prévu au 1° bis, » ;

2° Au a du 2, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

B. - Au premier alinéa du III de l'article 151-0, les mots : « du douzième » sont remplacés par les mots : « de l'avant-dernier ».

II. - Le présent article s'applique aux revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025.

III. - Pour l'imposition des revenus perçus en 2024, l'article 50-0 du code général des impôts s'applique dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024. »

Article 8 - Information du syndic et des copropriétaires en cas de déclaration d'un meublé de tourisme

Ce dernier article crée une obligation d'information du syndic et des copropriétaires lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement à cette fin (L. 10 juill. 1965, art. 9-2).

En l'absence de disposition contraire, cette obligation s'impose également lorsque le lot de copropriété déclaré en tant que meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur.