

# La location touristique de courte durée

Avec Emmanuel Jauneau, Juriste ARC



# Introduction

Longtemps utilisée à des fins exclusivement touristiques , la location d'un logement pour une courte durée se développe en France à compter des années 70. Internet et le développement des plateformes numériques révolutionnent le marché en permettant la mise en relation simple et rapide de bailleurs et de locataires. Les sociétés telles que AIRBNB ou BOOKING sont les emblèmes de ce succès

La location meublée saisonnière est très attractive: rentabilité plus forte qu'en location nue , régime fiscal très favorable , obligations moindres que dans le cadre d'un contrat de location classique

AIRBNB a -pour la France- recensé 5 fois plus de réservations en 2024 que l'année précédente ;cette activité suscite des réactions d'hostilité



-il est de plus en plus difficile de trouver des logements à des prix raisonnables dans les grandes villes.

-les résidents se plaignent des nuisances liées au allées et venues des locataires , des dégradations causées aux parties communes , et des troubles de voisinage

-les professionnels de l'hôtellerie dénoncent une concurrence déloyale



La réglementation des locations de meublés de tourisme a été profondément remaniée par la loi le Meur du 19/11/2024 qui renforce les outils de régulation administrative de l'activité , accordant aux collectivités locales des pouvoirs élargis ; parallèlement, les syndicats de copropriétaires reçoivent le pouvoir d'interdire cette activité dans des conditions étroitement fixées



# 1) L'encadrement administratif de la location touristique de courte durée

- Une procédure d'enregistrement généralisée

A partir de Mai 2026, enregistrement obligatoire des meublés dits de tourisme, qu'il s'agisse de résidences principales ou secondaires, et quelle que soit la commune

- De nouvelles sanctions dissuasives : les maires pourront prononcer des amendes très lourdes



10 000 euros en cas de défaut  
d'enregistrement/20 000 en cas de fausse  
déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro

-Restrictions territoriales et temporaires :

Définition de quotas d'autorisation de meublés de  
tourisme , délimitation dans le plan local  
d'urbanisme de secteurs réservés aux résidences  
principales ; possibilité de réduire à 90 jours (contre  
120 actuellement)la durée maximale des résidences  
principales ,

-Assouplissement du régime du changement d'usage ; article L 631 -7 du Code de la construction et de l'habitation : changement d'usage des locaux d'habitation peut être soumis à une autorisation préalable ,

Qu'est ce que la location de courte durée

La location de type AIRBNB est un hébergement meublé, équipé pour y vivre correctement de sorte que le locataire puisse entrer dans les lieux en apportant uniquement ses effets personnels

Une définition en est donnée à l'article L 324-1-1 du Code du tourisme : « des villas, des appartements ou des studios meublés à l'usage exclusif du locataire , offerts à une clientèle de passage qui n' y élit pas domicile et qui y effectue des séjours caractérisés par une location à la journée , à la semaine ou au mois

La location de meublé de tourisme n'est donc pas : -Une mise à disposition à titre gratuit d'un logement

-Un bail mobilité de courte durée conclu avec des personnes en situation de mobilité professionnelle(personnes en service civique , en mutation professionnelle)

-Une location à un étudiant à titre de résidence principale pour une durée minimum de 9 mois

La nature de l'activité: sur le plan fiscal , les loyers générés par la location meublée de tourisme sont imposables comme des bénéfices industriels et commerciaux et non en tant que revenus fonciers ;pour un meublé de tourisme non classé , l'abattement fiscal est désormais de 30% au lieu de 50% ; pour un meublé classé, l'abattement est de 50% au lieu de 71%



La location meublée de tourisme est –elle une activité commerciale ?

Dans un arrêt rendu le 24/01/2024, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a confirmé que l'activité était de nature civile , Elle ne devient commerciale qu'en présence d'au moins trois prestations dites hôtelières ou para –hôtelières

Ces critères de commercialité sont définis à l'article 261-D du Code général des impôts :

-le nettoyage régulier des locaux

-le petit déjeuner

-la fourniture du linge de maison

-la réception , même non personnalisée de la clientèle; un simple système d'accueil électronique est suffisant .

Un service de ménage avant l'entrée du locataire et à sa sortie ne constitue pas un ménage régulier; il en va de même pour le linge de maison fourni uniquement à l'entrée du locataire; il ne s'agit pas d'un service régulier

La simple remise des clés ne permet pas de remplir la condition relative à la réception de la clientèle .

## II) L'interdiction de l'activité de location de courte durée en copropriété

Article 8-1-1 de la loi du 10/07/1965 : « les règlements de copropriété établis à compter de l'entrée en vigueur de la loi 2024-1039 du 19/11/2024 mentionnent de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction des locations de tourisme , au sens du I de l'article L 324 -1-1 du Code de tourisme



Article 26 –d de la loi du 10/07/1965 : l'assemblée générale peut , à la majorité en nombre des copropriétaires représentant les deux tiers des millièmes des voix du syndicat , la modification du règlement de copropriété en ce qui concerne l'interdiction de location des locaux à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale , au sens de l'article 2 de la loi du 6/07/1989 , en meublés de tourisme au sens de l'article L 324 -1 -1 du Code de tourisme



La modification 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

Cette interdiction n'est pas absolue : un copropriétaire peut louer à des fins touristiques de courte durée son appartement dans la limite de 90 ou 120 jours ; il continue d'habiter son logement au moins huit mois par an qui, au sens de l'article 2 de la loi du 6/07/1989, continue d'être sa résidence principale ,



Ce que la loi autorise : voter un projet de résolution qui interdit une location au –delà de 120 jours ; dans cette hypothèse, l'appartement cesse d'être la résidence principale pour devenir une résidence secondaire et un meublé de tourisme au sens de l'article L 324-1-1 du Code du tourisme , c'est-à-dire un lieu ouvert à une clientèle de passage , qui n'y élit pas domicile , pour des séjours à la journée , à la semaine , au mois .

Cette interdiction concerne des lots situés dans les étages et pas ceux du rez-de –chaussée dans lesquels une activité commerciale peut s'exercer. L' interdiction s'applique à toutes les locations passées et futures ; comme toute modification du règlement de copropriété , elle n'est opposable aux tiers qu'à compter de sa publication par un notaire à la conservation des hypothèques .



Décision du conseil constitutionnel du  
19/03/2026 : constitutionnalité de la loi LE  
MEUR et possibilité de revenir sur l'interdiction  
en la supprimant à la majorité de l'article 26 de  
la loi du 10/07/1965



# Conclusion

