

## **Locations de courte durée :**

**Synthèse des modifications apportées  
par la Loi du 19 novembre 2024 dite Loi  
LE MEUR en droit de la copropriété.**



# Rappel antérieur

La loi ALUR devant permettre aux copropriétaires d'interdire la location touristique à la majorité simple a été censurée par le Conseil constitutionnel au motif que cela portait trop atteinte au droit de propriété (Cons. constit. 20 mars 2014, ).

À l'origine, aucun article de la proposition de loi LE MEUR ne concernait les syndicats de copropriétaires puis le texte s'est enrichi au fil des débats et notamment de la position de la Cour de Cassation sur la nature de l'activité civile de meublé de tourisme.



# Sur la nature civile de l'activité de location touristique

- Pour la Cour de Cassation, l'activité qui n'a pas la nature de para-hôtelière n'est pas commerciale.
- Ainsi l'activité de location touristique sans prestation de service, ou de prestations de services mineures, est une activité civile (Civ. 3<sup>e</sup>, 25 janv. 2024, n° 22-21.455)
- Conséquences de la nature civile de la location de courte durée : la destination bourgeoise, et même exclusivement bourgeoise de l'immeuble ne suffira pas à l'interdire sans l'appui de clauses restreignant, conformément à cette destination, les conditions de jouissance des parties privatives.



# Lors du dépôt de la demande de changement d'usage

- Lors du dépôt de la demande de changement d'usage le demandeur devra **attester sur l'honneur que le changement de destination est conforme aux dispositions du règlement de copropriété**, (article 5 de la loi, modifiant l'article L. 631-7-1 A du CCH).
- La déclaration sur l'honneur ne sera pas évidente à établir pour le demandeur car le contenu d'un règlement de copropriété n'est pas toujours simple à analyser, y compris pour des juristes.

# Nouveaux règlements de copropriété

Article 6 de la loi, introduisant un article 8-1-1 à la loi du 10 juillet 1965 :  
*« Les règlements de copropriété établis à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale mentionnent de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme ».*

A ce jour, le décret n'est pas paru. Il doit paraître au plus tard le 20 mai 2026.

Le texte devrait permettre, largement, d'interdire la location de locaux meublés pour de courtes durées, qu'elle soit exercée dans une résidence principale, à titre ponctuel, ou plus de 90 ou 120 jours (selon la commune) par an, ou par un bailleur n'ayant pas fixé sa résidence principale dans le local.

Seul le règlement créé, et non le règlement modifié (la refonte n'étant qu'une modification générale), se trouve saisi par la nouvelle obligation.

# Actuels règlements de copropriété

L'article 6 de la loi modifie l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 par l'ajout de deux alinéas après le 4<sup>e</sup> alinéa.

Sont désormais votés à la majorité des membres représentant les deux tiers des voix :

*« d. 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 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. »*

# Un champ d'application limité

L'immeuble doit déjà comporter dans son règlement de copropriété une clause d'habitation bourgeoise, interdisant les activités commerciales dans les lots à usage d'habitation.

Dans ce cas, le syndicat pourra interdire partiellement la location de meublés de tourisme à la **double majorité (majorité des membres représentant au moins deux tiers des voix) dans les lots qui ne sont pas à destination commerciale.**

Lorsque le règlement de copropriété ne comprend pas clause d'habitation bourgeoise, ou s'agissant des lots à usage commercial, la modification du règlement de copropriété visant à interdire la location en meublé de tourisme ne pourra se faire qu'à **l'unanimité** puisqu'elle modifie des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

- L'interdiction ne peut concerner que les lots ne constituant pas une résidence principale.
- 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.
- Difficulté de contrôle par les syndicats de l'application de la clause car les propriétaires et les locataires n'ont aucune obligation de déclarer au syndic leur résidence principale.
- Enfin, elle ne conduit qu'à interdire une seule activité, celle de location en « meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme ».

Ces décisions de modifier les règlements en vue d'interdire les meublés de tourisme pourront bénéficier de la nouvelle passerelle de l'article 26-1 de la loi de 1965.

Ainsi, celle-ci permettra de faire passer la modification du règlement à la majorité de l'article 25, lors de la même assemblée générale, si le premier vote n'a pas obtenu de suffrages suffisants, mais a tout de même recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat présents ou représentés, correspondant au tiers des voix.

# Point d'information lors de l'assemblée générale

- Article 8 de la loi, ajoutant un article 9-2 à la loi du 10 juillet 1965 :

*« Art. 9-2. 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. »*

- La mesure concerne à la fois le copropriétaire qui aura obtenu un changement d'usage que celui qui loue sa résidence principale dans la limite de 90 à 120 jours par an.
- Inscription d'un point d'information sur la convocation sans vote uniquement.
- L'objectif est de limiter les conflits de voisinage en levant l'anonymat du loueur.
- Aucune sanction n'est prévue.

# **Les motifs d'annulation – partielle ou totale – d'une Assemblée Générale**



# Conditions pour demander l'annulation d'une assemblée générale ou d'une résolution

- 1 - Une décision
- 2 – Qualité à agir
- 3 - Délai de recours
- 4 - mode de contestation
- 5 - appréciation de l'opportunité de solliciter l'annulation

# 1 Une décision

- la "décision" suppose qu'un projet de résolution a été soumis au vote des copropriétaires réunis en assemblée générale et que ce projet a donné lieu à un vote, pour ou contre.
- ne sont pas des décisions, au sens de la loi, une simple information.
- Il ne faut pas confondre les décisions adoptées par l'assemblée générale avec celles votées par une association syndicale ou une union de syndicats, lesquelles ne sont pas régies par le statut de la copropriété, Le recours prévu à l'article 42, alinéa 2, ne leur est pas applicable.

# 2 Qualité à agir

- Qui peut demander l'annulation : copropriétaire opposant ou défaillant ou non convoqué. Les tiers ne peuvent pas demander l'annulation.
- Annulation non ouverte à l'abstentionniste ou celui qui a voté en faveur de la résolution.
- Etre opposant n'est pas forcément voter « contre », mais voter dans le sens inverse du vote final.

# 3 la qualité et la capacité du demandeur

- **sociétés** : le représentant doit avoir le pouvoir de le faire, tiré des statuts ou d'une décision de l'assemblée générale de la Société ;
- **lot en indivision** : tous les indivisaires doivent agir ensemble à moins qu'ils ne soient représentés par un mandataire commun. En effet, l'indivisaire qui agit seul devra justifier d'un mandat de ses coïndivisaires.
- **démembrement** : l'usufruitier peut agir, au moins pour ce qui ne concerne pas les travaux visés par l'[article 606 du Code civil](#).
- **vente de lot** : c'est celui qui était propriétaire au jour de l'assemblée générale qui a qualité pour en poursuivre l'annulation.

# 4 Délai du recours

- **2 mois** à compter de la signification du procès-verbal de l'assemblée générale laquelle notification doit dorénavant intervenir dans un délai d'un mois à compter de l'assemblée générale.
- Une fois le délai expiré, la décision de l'assemblée ne peut plus être remise en cause, quel que soit le vice qui l'affecte.
- Ainsi par exemple le vote d'une question non portée à l'ordre du jour, produit ses effets et deviendra définitive une fois expiré le délai de deux mois de la notification.

# 5 Mode de contestation

- Saisine du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble par voie d'assignation dans ce délai de deux mois qui suit la notification du procès-verbal.
- représentation par un avocat obligatoire

# 5 Appréciation de l'opportunité de réaliser un recours

- attaquer une assemblée peut manquer d'intérêt s'il est certain que l'assemblée confirmera ultérieurement son vote par une décision exempte de vice, ce qui rendrait sans intérêt la demande d'annulation de la décision confirmée
- En sens inverse, faire annuler une assemblée qui a désigné le syndic pourra permettre de faire annuler celles, subséquentes, convoquées par ce syndic, si elles sont attaquées dans les délais
- Le Tribunal ne peut pas se substituer à l'assemblée générale. Il ne peut que soit confirmer la validité de la résolution soit l'annuler. Il ne peut pas la modifier.
- Exception : en cas de refus d'autoriser, dans le cadre de l'article 25, *b*, un copropriétaire à exécuter certains travaux, celui-ci dispose du recours particulier devant le tribunal que la loi habilite à se substituer à l'assemblée générale pour donner cette autorisation.

# MOTIFS D'ANNULATION

Les motifs de recours peuvent être regroupés dans les quatre catégories suivantes :

- inobservation des formalités prescrites pour la réunion et la tenue des assemblées ;
- violation des règles de fonctionnement des assemblées ;
- excès de pouvoir ;
- abus de droit ou de majorité dans la prise des décisions.

En revanche, l'opportunité même des décisions prises en assemblée générale n'est pas susceptible d'être contestée car les tribunaux ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la copropriété ; leur compétence se limitant à apprécier la légalité des demandes dont ils sont saisis.

# 1 Inobservation des formalités prescrites

- Les règles édictées par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 sont d'ordre public ; elles doivent être strictement observées, sous peine d'entraîner la nullité des décisions adoptées.
- L'absence de convocation comme la notification de la convocation hors des formes et délais prescrits par le [décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#) entraînent la nullité de l'assemblée consécutive.
- La convocation doit être adressée à tous les copropriétaires appelés à siéger à l'assemblée, sans exception ; l'omission d'un seul serait suffisante pour entraîner l'irrégularité de ladite assemblée alors même que la prise en compte des voix des personnes non convoquées n'aurait pas changé le sens des votes.
- L'irrégularité résultant du défaut de convocation d'un copropriétaire ne peut en aucune manière être couverte par la présence de celui-ci à cette assemblée et sa participation aux votes sans émettre de protestations, et ce même si ces votes ne pouvaient pas modifier le sens des résolutions adoptées.

- Une assemblée générale est annulable si elle a été convoquée par une personne non habilitée, telle que le président du conseil syndical en dehors des cas prévus par la loi ou le syndic dont le mandat a pris fin.
- Le fait que l'accusé de réception de la lettre recommandée ait été signé par le concierge n'ayant pas reçu pouvoir à cet effet entraîne la nullité de l'assemblée générale.
- Une assemblée ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux prescriptions des articles 9 à 11-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.
- Toute délibération sur une question non inscrite à l'ordre du jour ou formulée de manière imprécise ou équivoque entraîne sa nullité.
- Il doit y avoir concordance complète entre les questions votées et celles figurant à l'ordre du jour.

- Selon l'article 18-1, modifié, de la loi, avant la tenue d'une assemblée générale de copropriétaires, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition de ceux-ci, selon les modalités définies par l'assemblée générale.
- La convocation des copropriétaires à l'assemblée générale doit rappeler les modalités de consultation des pièces justificatives sous peine d'affecter la validité et l'approbation des comptes du syndicat.
- en tout état de cause, l'inobservation de l'article 18-1 de la loi entraîne la nullité de la seule délibération concernée, c'est-à-dire celle qui approuve les comptes du syndic.

## 2 violation des règles de fonctionnement des assemblées

- L'assemblée doit désigner son président au début de sa séance ainsi que les membres du bureau s'il en est constitué un, Il s'agit d'une formalité substantielle : toute délibération avant cette désignation serait nulle.
- De même, serait nulle une assemblée tenue sous la présidence du syndic, interdite par l'article 22, dernier alinéa, du décret.
- Est nulle l'assemblée générale au cours de laquelle le syndic a démissionné et a quitté la réunion alors qu'aucun autre secrétaire n'a été désigné pour le remplacer.
- Si elle n'a pas désigné son secrétaire dont les fonctions ont alors été assurées par le président de séance, l'assemblée n'a pu se poursuivre régulièrement ni prendre aucune décision.

- La notification doit, à peine de nullité, mentionner les résultats du vote.
- La notification doit reproduire le texte intégral de l' article 42 , alinéa 2, de la loi de 1965 relative au délai de recours de deux mois.
- A défaut, ce délai de deux mois ne court pas.

- Le syndic ne peut en aucun cas représenter des copropriétaires, en vertu des dispositions de l'article 22 de la loi sous peine de nullité de l'assemblée à laquelle il aurait assisté à ce titre.
- L'interdiction s'applique au procédé consistant à laisser au syndic le soin de compléter des pouvoirs en blanc en désignant lui-même, avant la séance, les mandataires des personnes lui ayant remis ces pouvoirs.
- L'article 22, alinéa 3 de la loi limite à trois le nombre de mandats qu'une personne peut détenir à une assemblée. L'inobservation de la règle entraîne la nullité des délibérations.

- Une assemblée générale est nulle s'il n'a pas été tenu compte, lors du scrutin, de la réduction du nombre de voix appartenant au copropriétaire majoritaire ou lorsqu'un mandataire a détenu plus de trois délégations de pouvoir.
- En cas de mandat irrégulier, l'assemblée générale doit être annulée dans sa totalité, peu important que le vote du mandataire ait eu une incidence sur l'obtention de la majoration requise.
- Tout décompte erroné des voix attribuées à chaque copropriétaire lors du vote des délibérations d'une assemblée frapperait celles-ci de nullité, même si l'erreur n'avait aucune influence sur le résultat du vote.
- Toute décision qui serait prise à une majorité moindre que celle exigée par la loi serait nulle.
- L'assemblée générale doit procéder à un vote sur chacune des questions inscrites à son ordre du jour. Il est donc interdit de se prononcer sur deux ou plusieurs questions par un seul vote bloqué.

### 3 Excès de pouvoir

Le syndicat ne peut, sans l'accord de tous, prendre de décisions qui porteraient atteintes, soit à la destination de l'immeuble, soit aux droits fondamentaux des copropriétaires sur leurs lots, ou encore aux stipulations du règlement de copropriété autres que celles relatives à la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

# 4 Abus de droit ou de majorité

Une décision, bien qu'intervenue dans des formes régulières peut être annulée pour abus de majorité.

L'abus de majorité consiste :

- soit à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif ou dans un intérêt qui lui est contraire,
- soit dans un intérêt personnel,
- soit dans l'intérêt exclusif du groupe majoritaire au détriment du groupe minoritaire,
- soit en rompant l'équilibre entre les copropriétaires,
- soit avec l'intention de nuire.

## Exemples :

- la décision refusant, en violation du règlement de copropriété, d'autoriser l'exercice dans l'immeuble d'une activité conforme à sa destination est abusive et doit être annulée.
- les décisions qui rompent l'égalité entre les copropriétaires (souvent concernant le stationnement dans des parties communes).
- Refus de réaliser des travaux pourtant nécessaires à la conservation de l'immeuble.

# Procédure accélérée au fond pour obtenir du syndic le règlement des pénalités

## Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

« Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires. »

- Syndic a un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical pour lui adresser les documents demandés.
- Montant des pénalités : 15 € par jour (article 2 du décret du 7 octobre 2020) une fois ce délai d'un mois expiré.
- Principe : ces pénalités doivent être déduites de la rémunération annuelle du syndic.
- La déduction intervient lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.

- A défaut, saisine par le Président du conseil syndical du Président du Tribunal Judiciaire.
- Procédure est réalisée aux frais avancés du Syndicat des copropriétaires.
- Le Président du conseil syndical doit adresser un état des frais de justice prévisionnels accompagné de devis afin que le syndic règle les provisions nécessaires à la conduite de ces procédures (article 57 du décret du 17 mars 1967).

- Si créance inférieure à 5 000 euros : obligation de tenter une conciliation ou une médiation avant de saisir le Juge (article 750-1 du Code de procédure civile).
- A défaut, la procédure n'est pas recevable.
- Le recours à un avocat n'est pas obligatoire si la demande est inférieure à 10 000 €.
- Le Président du Conseil Syndical peut agir même s'il n'a pas reçu de délégation expresse de l'assemblée générale.

- Saisine du Président du Tribunal Judiciaire par voie d'assignation (article 481-1 du Code de procédure civile).
- l'assignation doit comporter, à peine de nullité, les mentions prescrites par les articles 54, 56, 648, 752 et 753 du Code de procédure civile pour le Tribunal Judiciaire.
- Il faut contacter le greffe pour savoir la date et l'heure à laquelle le demandeur est autorisé à assigner en lui adressant le projet d'assignation.

- Une fois la date donnée par le greffe, il faut faire délivrer l'assignation au syndic par un commissaire de Justice puis l'enrôler devant le Président du Tribunal Judiciaire au moins 15 jours avant la date d'audience.
- Procédure orale