



QUESTIONS D'IMMO : LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE

L'essentiel de l'actualité en un clin d'œil

Marine Parmentier — Avocat



AIRBNB EN COPROPRIÉTÉ : LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL VALIDE L'INTERDICTION À LA MAJORITÉ DES DEUX TIERS

Cons. const., 19 mars 2026, n° 2025-1186 QPC

Le 19 mars 2026, le Conseil constitutionnel, saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité transmise par la Cour de cassation, a rejeté la QPC et jugé conformes à la Constitution les dispositions de la loi Le Meur du 19 novembre 2024.

→ **Sur le droit de propriété** : le Conseil a jugé que l'atteinte portée au droit de propriété n'était ni générale ni absolue, et qu'elle demeurait proportionnée aux objectifs d'intérêt général poursuivis — lutte contre les nuisances liées aux locations touristiques et résorption de la pénurie de logements en location longue durée.

→ **Sur le champ d'application** : le dispositif reste encadré. Il ne concerne que certaines copropriétés dotées d'une clause d'habitation bourgeoise, et uniquement les résidences secondaires. Toute décision d'interdiction adoptée en assemblée générale pourra être réexaminée.

À RETENIR

- ✓ Syndicats de copropriété : la loi Le Meur vous donne désormais un outil opérationnel pour interdire les Airbnb en résidences secondaires à la majorité des 2/3, sans unanimité. Vérifiez que votre règlement comporte une clause d'habitation bourgeoise.
- ✓ Propriétaires-investisseurs : une décision d'interdiction adoptée en AG reste réexaminable. La location meublée touristique de résidences secondaires reste légale dans les immeubles dont le règlement ne l'exclut pas expressément.
- ✓ Rédacteurs de règlements de copropriété : anticiper la rédaction de clauses permettant d'activer le mécanisme de la loi Le Meur si la copropriété le souhaite.
- ✓ La QPC renvoyée par la Cass. 3e civ. le 18 déc. 2025 (n° 25-40.030) était le chaînon manquant : la Cour avait jugé sérieuse la question de l'atteinte au droit de propriété — que le Conseil constitutionnel a finalement validée comme proportionnée le 19 mars 2026.

AIRBNB N'EST PAS UN SIMPLE HÉBERGEUR : LA COUR DE CASSATION TRANCHE

Cass. com., 7 janv. 2026, n° 23-22.723 FS-B+R ; n° 24-13.163 FS-B+R

La chambre commerciale rend le 7 janvier 2026 deux arrêts publiés au Bulletin (FS-B+R) sur la responsabilité de la plateforme Airbnb en cas de sous-location illicite, dans deux affaires distinctes impliquant des bailleurs victimes de sous-locations non autorisées pratiquées par leurs locataires via Airbnb.

→ **Premier arrêt (n° 23-22.723) — Cassation** : la cour d'appel d'Aix-en-Provence avait refusé de reconnaître à Airbnb Ireland la qualité d'éditeur, faute d'éléments probants. La Cour de cassation casse cet arrêt : les juges du fond auraient dû rechercher si, par l'ensemble de ses règles contraignantes imposées aux hôtes et la promotion différenciée via le label « superhost », Airbnb n'exerçait pas une influence active sur le contenu des offres.

→ **Second arrêt (n° 24-13.163) — Rejet du pourvoi d'Airbnb** : la cour d'appel de Paris avait retenu le rôle actif d'Airbnb. La Cour de cassation confirme : dès lors qu'Airbnb s'immisce dans la relation entre hôtes et voyageurs par ses règles contraignantes et l'octroi du label « superhost », elle ne peut revendiquer le régime protecteur de l'hébergeur ni l'exonération de responsabilité civile qui y est attachée.

À RETENIR

- ✓ Bailleurs victimes de sous-locations illicites via Airbnb : la plateforme peut être mise en cause directement et condamnée solidairement avec le locataire, dès lors que son rôle actif est démontré.
- ✓ Pour engager la responsabilité d'Airbnb : démontrer concrètement l'influence exercée sur l'annonce litigieuse — règles imposées à l'hôte, badge « superhost », algorithme de promotion. La preuve est exigeante mais désormais balisée.
- ✓ Ces deux arrêts constituent un revirement de jurisprudence : jusqu'alors, les cours d'appel rejetaient majoritairement la qualification d'éditeur.

AIRBNB & AMENDE POUR DÉFAUT D'ENREGISTREMENT : PAS DE SOLIDARITÉ

Cass. 3e civ., 16 oct. 2025, n° 24-14.006 F-D — Arrêt n° 475

Deux co-proprétaires d'un appartement parisien sont condamnés in solidum à une amende civile pour défaut de déclaration préalable d'enregistrement (art. L. 324-1-1, III C. tourisme). La Cour casse la condamnation solidaire : les principes de personnalité et d'individualisation de la peine s'appliquent à cette amende civile — comme à celle de l'art. L. 631-7 CCH. Elle statue au fond sans renvoi : la condamnation passe à 750 € chacun au lieu de 1 500 € in solidum.

À RETENIR

- ✓ Amende pour défaut d'enregistrement (art. L. 324-1-1 C. tourisme) : pas de condamnation in solidum entre co-proprétaires. Chacun répond individuellement de sa propre infraction — même règle que pour l'amende de changement d'usage (art. L. 631-7 CCH).
- ✓ Échéance 20 mai 2026 (enregistrement obligatoire — loi Huwart n° 2025-1129 du 26 novembre 2025) : tout propriétaire qui loue un meublé de tourisme sans enregistrement s'expose à une amende individuelle. L'obligation s'impose quelle que soit la nature commerciale ou résidentielle du local (Cass. 3e civ., 27 juin 2024 n°23-13.567).

MEUBLÉS DE TOURISME : CENTRALISATION DES DONNÉES ET RENFORCEMENT DU CONTRÔLE LOCAL

Décr. n° 2026-196 et n° 2026-197 du 19 mars 2026, JO 20 mars 2026

Dans le cadre de la réforme d'ensemble de la location touristique, ces deux décrets précisent la gestion numérique des données liées aux déclarations enregistrées. Ils organisent d'une part la centralisation des informations transmises par les plateformes et les loueurs, et d'autre part leur mise à disposition aux autorités locales pour un contrôle effectif du respect de l'obligation d'enregistrement (échéance : 20 mai 2026).

LMNP : AMORTISSEMENT PRÉSERVÉ, MAIS FISCALITÉ ALOURDIE À LA SORTIE

Loi de finances pour 2026 — Promulguée le 19 févr. 2026, en vigueur le 21 févr. 2026

Le plafonnement de l'amortissement LMNP à 2 % n'a pas été retenu dans le texte définitif. Les résidences de services (étudiantes, seniors, EHPAD) conservent l'intégralité de leur avantage fiscal lié à l'amortissement.

En revanche : (1) hausse des prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 % sur les revenus BIC (dont LMNP) ; (2) réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value imposable à la revente (en vigueur depuis le 1er mars 2025), à l'exception notable des résidences étudiantes, seniors et EHPAD, qui en sont exemptes.

MICRO-BIC ET ENREGISTREMENT OBLIGATOIRE

Loi Le Meur (n° 2024-1039 du 19 nov. 2024) & Loi Huwart n° 2025-1129 du 26 novembre 2025

Loi Le Meur (en vigueur au 1er janvier 2025) : le régime micro-BIC des meublés non classés est radicalement durci — plafond de recettes ramené de 77 700 € à 15 000 €, abattement passant de 71 % à 30 %.

Loi Huwart : enregistrement obligatoire de tous les meublés de tourisme sur le téléservice national avant le 20 mai 2026. Renforcement des obligations des plateformes et des loueurs sur le volet numérique.

RÉSIDENCES DE TOURISME : FIN DU SEUIL DE 55 % ET NOUVELLES RÈGLES DE CLASSEMENT

Ce décret simplifie les règles de classement des résidences de tourisme (art. D. 321-1 et s. C. tourisme). Deux mesures structurantes, à des dates d'entrée en vigueur distinctes.

1. Suppression du seuil de 55 % — En vigueur immédiatement (16 janvier 2026)

Jusqu'à présent, une résidence de plus de neuf ans devait maintenir un quota d'au moins **55 % de ses locaux sous obligation de location**. Ce seuil est désormais **supprimé pour les résidences de plus de neuf ans** : classement maintenu même si la part des lots sous bail commercial diminue. Levier majeur pour les copropriétés dont certains propriétaires ont récupéré leur lot.

2. Nouvelles règles de renouvellement — En vigueur au 1er septembre 2026

Double condition cumulative pour le maintien temporaire du classement : (1) **formalités de visite accomplies avant l'expiration** du classement ; (2) dossier complet déposé dans un **délai de 6 mois après l'expiration** (compte rendu de visite ≤ 30 jours). A défaut : classement réputé échu à la date initiale, sans tolérance.

À RETENIR

- ✓ **Résidences de plus de 9 ans** : suppression du seuil de 55 % immédiate depuis le 16 janvier 2026. Le classement peut être maintenu même si la part des lots sous bail commercial est inférieure à ce seuil — souplesse pour les copropriétés en réorganisation.
- ✓ **Renouvellement : vigilance dès le 1er septembre 2026** — double condition cumulative (visite avant expiration + dossier dans les 6 mois). Sans ces deux conditions, classement réputé échu. Anticiper dès maintenant.
- ✓ **Atout France** conserve le droit de refuser un classement même après avis favorable de l'organisme évaluateur, sous réserve de motivation — garantie de cohérence nationale.



WOOG

Marine Parmentier

Avocat au Barreau de Paris — Woog & Associés
mparmentier@woogassocies.com • 01 44 69 25 50

