

la transmission par le tiers de confiance. Pour la remise en main propre, le délai court dès le lendemain du jour de la première présentation au domicile du destinataire.

Attention : selon le choix du support de communication, le copropriétaire devra donner au syndic son adresse domiciliaire, réelle ou élue, ou son adresse électronique (art. 65 D. 1967). Le syndic ne peut se contenter de se référer à ses fichiers antérieurs puisque toute la procédure part du copropriétaire qui doit au moins lui confirmer par écrit son adresse. Cette précaution évitera toute difficulté en matière d'envoi, de convocation ou de mise en demeure amiable pouvant à terme engager la responsabilité du syndic.

Le texte organise, en dernier lieu, les conditions d'information de l'assemblée générale en cas de demande de réalisation de travaux d'isolation thermique du toit et du plancher affectant les parties communes par un copropriétaire (art. 10-4 D. 1967). Pour se faire, l'information va passer par la fourniture des mêmes documents et informations qu'en matière de mise aux normes de l'immeuble au handicap : descriptif détaillé des travaux (art. 25-2-1 L. 1965. – art. 10-4, al. 1er, 11 D. 1967), plan technique d'intervention (art. 10-1 al. 1er D. 1967). Ces documents et informations doivent être communiqués au syndic pour inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le copropriétaire devra donc transmettre sa demande au syndic de manière suffisamment anticipée pour éviter de se voir opposer la

non-inscription à l'ordre du jour pour demande tardive car faite après envoi de la convocation à l'assemblée générale aux copropriétaires. L'article 10-4, al. 2 D. 1967 impose un délai de souffrance de deux mois pour laisser expirer les recours contre les décisions d'assemblée générale.

Concernant la notification des documents et décisions, l'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 16 avril 2026 (n° 24-18.842) confirme (V. Cass. 3e civ., 29 juin 2023, n° 21-21.708) que le délai de deux mois pour contester les décisions d'assemblée générale court à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée de notification du procès-verbal de l'assemblée générale et non à compter de la réception de ce procès-verbal. En effet, l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ne distingue pas selon que le pli recommandé est retiré ou non par son destinataire ; c'est donc bien la communication et non la connaissance qui prévaut.

Le choix entre les communications électroniques et le papier que va devoir faire chaque copropriétaire sera donc totalement neutre vis-à-vis des délais d'action liés à la notification puisque le principe de la première communication est valable quel que soit le type de support (lendemain de la première notification pour la lettre recommandée électronique ou par prestataire et lendemain de la première présentation pour la lettre recommandée papier).

Cette revue a été réalisée par

**Mélanie Painchaux**  
Professeur des universités.

### Dépassement des 90 ou 120 jours de location en meublé de tourisme : un stage ou un cursus universitaire ne compte pas (Cass. 3e civ., 16 avril 2026, n° 24-22.809)

par Mélanie Painchaux, Professeur des universités.

L'article L. 324-1-1 du Code du tourisme permet au bailleur en meublé de tourisme de sa résidence principale de dépasser le seuil des 90 ou 120 jours par an pour « obligation professionnelle ». Alors que la Cour d'appel de Paris avait considéré qu'un stage à l'étranger dépendant d'un cursus universitaire était une raison professionnelle permettant de retarder le dépassement du plafond, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel en appliquant de manière implicite le principe d'interprétation stricte des exceptions. Un stage dans le cadre d'un cursus universitaire ne doit pas être considéré comme une activité professionnelle permettant de louer en meublé de tourisme sa résidence principale au-delà des 90 ou des 120 jours par an.

Or, la lecture de l'attendu de principe donne à cet arrêt une portée beaucoup plus grande que la simple non-assimilation d'un stage à l'activité professionnelle. En effet, « ne suffisent pas à caractériser une obligation professionnelle (...) le suivi d'un cursus d'enseignement scolaire ou universitaire ou la réalisation d'un stage dans le cadre d'un tel cursus ». Autrement dit, alors que l'espèce ne portait que sur un stage, la Cour de cassation étend l'exclusion à l'ensemble du spectre scolaire et universitaire.

Attention donc à tous les élèves et étudiants locataires devant momentanément quitter leur résidence principale pour un stage ou une période en entreprise dans le cadre d'un contrat d'apprentissage ou d'alternance.

Reste à savoir si la Cour de cassation va se prononcer dans le même sens pour l'« obligation professionnelle » de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.



CABINET CAPORALE MAILLOT BLATT

### Consolidation des dispositions de la loi Le Meur visant à encadrer la pratique des meublés de tourisme (D. n° 2026-196 et 2026-197 du 19 mars 2026 : JORF 20 mars 2026. – Cons. const., 9 mars 2026, n°2025-1186 QPC)

Par Mélanie Painchaux, Professeur des universités.

Les options prises par la loi Le Meur se trouvent confortées par la parution de deux décrets d'application et le rejet par le Conseil constitutionnel des arguments développés dans une QPC contre l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 permettant à l'assemblée générale de se prononcer sur le sort des meublés de tourisme dans les copropriétés existantes.

Le pouvoir réglementaire avait jusqu'au 20 mai 2026 pour choisir l'organisme public chargé de recueillir toutes les informations touchant à la mise en location des meublés de tourisme, organiser et sécuriser les données enregistrées. Les deux décrets, d'application immédiate, anticipent cette date butoir et poursuivent trois objectifs : permettre aux communes de conduire une politique publique équilibrée entre le tourisme et le logement, faire respecter la différence de statut entre les meublés loués moins de 90 ou 120 jours et ceux proposés à l'année et informer le public sur les pratiques des meublés de tourisme dans un territoire déterminé (art. D. 324-2-8 C. tour.).

Le décret n° 2026-196 désigne la Direction Générale des Entreprises (art. R. 324-2-2 C. tour.) comme l'organisme public destinataire des offres de meublés de tourisme si ces derniers sont situés dans une commune ou un EPCI ayant soit instauré les procédures d'enregistrement et de changement d'usage, soit expressément demandé à communiquer avec cet organisme. Guichet unique centralisateur des données d'activité, il recense, sur un territoire donné, le nombre de jours de location (90, 120 jours ou à l'année), l'adresse, l'URL de référence, la qualité du meublé (accessoire ou non d'une occupation à usage de résidence principale).

De mars 2026 au second semestre 2026, seuls les intermédiaires de location de meublés de tourisme et les communes ou les EPCI ont accès à la plateforme dédiée, « API Meublés ». Autrement dit, pendant cette phase, les loueurs devront continuer d'enregistrer leurs meublés auprès de la commune du lieu de situation de l'immeuble.

A partir du second semestre

2026, la version finale de la plateforme devrait inclure toutes les communes et les EPCI, les loueurs et les intermédiaires devant déclarer le meublé via le téléservice national.

La traçabilité du meublé se fait donc par le numéro unique d'enregistrement obtenu lors de la première déclaration et automatiquement versé dans le registre national facilitant ainsi les contrôles. On rappellera que tout manquement à cette obligation déclarative ou toute information, fautive ou frauduleuse, est passible de 12.500 € d'amende (art. L. 324-2-1, III C. tour.).

Les informations transmises par le loueur, le déclarant ou les collectivités territoriales (art. R. 324-2-4 C. tour.) sont les suivantes (art. R. 324-2, II C. tour.) : numéro de déclaration, adresse réticulaire ou universelle (chemin d'accès au service permettant de trouver l'annonce de location sur internet : <http://www.>), adresse physique du meublé, le nombre total de jours de location durant l'année en cours (au jour de la consultation) et de l'année précédente.

Si le meublé a fait l'objet d'annonces de location hébergées sur différents sites, le nombre de jours de location sera détaillé par hébergeur et par mois ou trimestre de l'année en cours et de l'année précédente.

D'autres informations seront à renseigner si la situation du meublé correspond (art. R. 324-2, III C. tour.) : durée de validité du numéro de meublé, identifiant fiscal s'il a déjà été enregistré, résidence principale ou non du loueur, location à titre professionnel ou non, accessibilité des lieux aux personnes atteintes d'un handicap, nombre de pièces, nombre de lits, niveau de classement et date du classement, identité de la personne physique, identité de la personne morale, numéro de SIRET, adresse postale et électronique du loueur ou du déclarant s'il n'est pas le loueur.

Le déclarant est tenu de transmettre les informations par voie électronique à la DGE dès la première mise en location dans l'année de référence (art. R. 324-2-1, I, al. 1<sup>er</sup> C. tour.) au plus tard un mois après la période déclarative des revenus, trimestriellement pour les micro-entreprises et PME (moins de 4250 référencements) et mensuellement pour les autres (art. R. 324-2-1, I, al. 2, III C. tour.), même si le meublé n'est plus proposé à la location à la date de transmission.

Les données enregistrées sont conservées jusqu'au terme de l'année suivant celle de l'enregistrement de l'information. Quant au numéro de déclaration, il doit être conservé par la DGE jusqu'à un an après sa date de validité (art. 324-2-4, dern. al. C. tour.).

Le décret n° 2026-196 fixe les conditions de consultation des

informations par le public et par les communes et EPCI.

La DGE met à disposition du public gratuitement une liste régulièrement actualisée des communes ayant demandé l'accès aux données (art. R. 324-2-5, I C. tour.). Elle met également gratuitement à consultation du public sous forme électronique pour l'année en cours et les trois dernières années à l'échelle d'un département ou d'une région : le nombre de nuitées vendues, si le meublé était proposé à la location pendant la période de référence, le nombre de communes recensant des meublés dans le périmètre géographique retenu, le nombre de meublés constituant la résidence principale du loueur, le nombre de meublés indépendants de la résidence principale du loueur. Cette cartographie des pratiques locatives de courte durée sera très utile pour redéfinir les zones de tension locative, les zones touristiques et celles peu saturées en meublés de tourisme. Elle peut donc être vue comme un nouvel outil permettant de guider les choix d'investissement des futurs propriétaires de ces hébergements touristiques.

Les collectivités territoriales ne sont plus limitées à un nombre déterminé de consultation de données. Elles peuvent ainsi procéder à autant de demande par voie électronique de transmission d'information qu'elles souhaitent dans l'année. Elles doivent toutefois justifier de l'instauration sur leur territoire des procédures de déclaration et d'enregistrement des meublés de tourisme. Elles doivent donc joindre à leur première demande la délibération instaurant l'une des procédures

de changement d'usage, celle imposant l'enregistrement et, éventuellement, celle abaissant le nombre de nuitées à 90 jours pour les meubles occasionnels de tourisme proposés à la résidence principale du bailleur (art. R. 324-2-3 C. tour.). Toute modification liée à ces délibérations doit être portée à la connaissance de la DGE sous un mois (art. 324-2-3, II C. tour.).

Le décret n° 2026-197 organise le traitement par la DGE (art. D. 324-2-7, al. 2 C. tour.) des données listées supra complétées par les mots de passe, les identifiants de connexion des déclarants et des personnes publiques, le nom et les coordonnées de l'utilisateur et son adresse IP, l'identité du responsable du traitement. Les informations d'intervention et de consultation du site sont conservées six mois (art. D. 324-2-11, D. 32 4-2-12, C. tour.). Sa mise en œuvre contient le droit de toute personne concernée à accès, rectification, effacement et portabilité de ses données.

Les données fiscales des meublés ne sont pas prises en charge par « API meublés ». Le suivi du paiement de la taxe de séjour continuera d'être géré à part (une expérimentation de télédéclaration est en cours via la plate-forme FARITAS : Faciliter le Recouvrement de l'Impôt et de la Taxe de Séjour).

D'autres incertitudes planaient sur certaines dispositions de la loi Le Meur en raison, cette fois-ci, de leur possible inconstitutionnalité. En effet, la possibilité de modifier des règlements de copropriété existants pour interdire la pratique des meublés de tourisme loués à l'année par un vote à la majorité de l'article 26

de la loi du 10 juillet 1965 n'était-il pas trop attentatoire au droit individuel des copropriétaires sur leur parties privatives et leurs lots ? Le Conseil constitutionnel, saisi d'une QPC, ne relève aucune inconstitutionnalité puisque la mesure poursuit un but d'intérêt général de lutte contre les nuisances liées au développement des activités de location de meublé de tourisme et la pénurie de logement destinés à la location de longue durée (cons. n°8). Il n'y a donc ni atteinte au principe du droit de propriété, ni limitation disproportionnée à ses modalités d'exercice en raison notamment de l'obligation générale en copropriété de respecter la destination de l'immeuble (art. 9 L. 65. – cons. n° 10).

En revanche, un point mérite l'attention. Le Conseil constitutionnel valide l'interprétation large de la lettre de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (cons. n° 13). Pour rappel, certains commentateurs avaient souligné le fait que cette disposition était prévue uniquement pour permettre d'interdire les meublés de tourisme dans les copropriétés existantes lors de l'entrée en vigueur de la loi Le Meur. Or, nous étions de ceux qui soutenaient que cet article pouvait s'interpréter dans les deux sens, c'est-à-dire autant autoriser qu'interdire la pratique des meubles de tourisme par la modification du règlement de copropriété par le vote à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, ce qui vient d'être confirmé par le Conseil constitutionnel.

### **Copropriété : un toilettage tout azimuth (D. n° 2025-1292, 22 décembre 2025 : JORF 24 décembre 2025)**

par Mélanie Painchaux, Professeur des universités.

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 sur l'habitat dégradé comprend un volet sur les copropriétés que le décret vient préciser.

Cette loi instaure, en premier lieu, la possibilité pour le syndicat des copropriétaires de souscrire un emprunt collectif spécifique permettant d'obtenir des fonds pour la rénovation des parties communes ou des travaux d'intérêt collectifs sur parties privatives de la copropriété dégradée (art. 26-4, III L. 1965). Le décret en précise les modalités.

La notification de la proposition de caution solidaire liée à l'emprunt collectif est imposée (art. 11 D. 1967).

Le recours à l'emprunt est une information qui doit apparaître dans l'état daté lors de la vente d'un lot de copropriété (art. 5 d, f, g D. 1967). Le document doit indiquer la somme restant due au titre de l'emprunt, le montant versé par l'établissement de cautionnement en cas de non-remboursement par le copropriétaire vendeur (art. 5, f, g D. 1967), les sommes correspondant à l'état des paiements sur 10 ans si le copropriétaire s'était opposé au recours à l'emprunt lors du vote (art. 26-4, III, al. 3 L. 1965) ainsi que les modalités d'appel de fonds effectués par le syndic.

Le décret modifie le contenu du contrat-type. Le syndic va percevoir une rémunération hors forfait pour l'envoi aux copropriétaires d'un avis spécifique portant sur les sommes à payer relatives à l'emprunt. Cet avis doit être adressé impérativement avant la date d'exigibilité du remboursement fixée par l'assemblée générale (art. 35-2, al. 3 D. 1967). En effet, le

syndic peut exiger de chaque copropriétaire le versement des frais liés à l'emprunt (capital, intérêts, frais de gestion : art. 35-8, D. 1967). La modification n'est applicable qu'aux contrats conclus postérieurement à l'entrée en vigueur du décret et à ceux en cours ayant fait l'objet d'un avenant voté à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (art. 22 D. 2025). Autrement dit, si l'emprunt devait être conclu pendant l'exécution d'un contrat de syndic en cours, le syndic ne pourrait pas prétendre à une rémunération complémentaire sauf avenant.

Le décret impose, en deuxième lieu, la communication par voie électronique (convocation d'assemblée générale par lettre recommandée électronique, notifications et mises en demeure : art. 64 D. 1967 ; avis de remboursement de l'emprunt collectif : art. 35-2 D. 1967. - La remise en mains propres contre récépissé ou émargement et la communication par un prestataire de confiance restent valables : art. 64-3 D. 1967) si bien qu'il revient aux copropriétaires d'expressément s'opposer à cette forme de communication s'ils veulent continuer à recevoir des documents papier (art. 64-1 D. 1967). Aucun formalisme n'est véritablement imposé si ce n'est le fait de pouvoir se réserver la preuve de cette demande (art. 64-4, al. 1<sup>er</sup> D. 1967). Elle peut donc intervenir par tout moyen et prend effet le lendemain du huitième jour après réception par le syndic ou lors de l'assemblée générale avec mention au procès-verbal (art. 64-4, al. 2, 3 D. 1967). Pour assurer la pleine information des copropriétaires, tous les appels de charge et les convocations aux assemblées générales devront mentionner la possibilité de continuer à recourir au papier et à la voie postale sur demande (art. 64-2, 64-4 D. 1967). En cas de communication par voie électronique, le délai court à compter du lendemain de