



N° 159

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 23 juillet 2024.

PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT,

*visant à renforcer les outils de régulation
des meublés de tourisme à l'échelle locale,*

(Procédure accélérée)

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

À

MME LA PRÉSIDENTE

DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

Le Sénat a modifié, en première lecture, après engagement de la procédure accélérée, la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1176, 1928 et T.A. 231.

Sénat : 292, 586, 587, 579 et T.A. 131 (2023-2024).

Article 1^{er} A

- ① I. – Le code du tourisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 324-1-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Le II est abrogé ;
- ④ b) Le III est ainsi rédigé :
- ⑤ « III. – Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non en application de l'article L. 324-1, procède préalablement à une déclaration effectuée par le loueur et soumise à enregistrement auprès d'un téléservice national.
- ⑥ « La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur, 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. Si tel est le cas, le loueur en apporte la preuve dans sa déclaration. Un décret en précise les modalités. Cette preuve est réputée acquise si le loueur produit, en version numérisée ou non, la partie de son dernier avis d'imposition à l'impôt sur le revenu, établi à son nom et qui comporte l'adresse du meublé de tourisme comme lieu d'imposition au sens de l'article 10 du code général des impôts.
- ⑦ « Hormis le cas où le meublé de tourisme mis en location est la résidence principale du loueur, le loueur joint à sa déclaration les pièces justificatives attestant que le meublé de tourisme offert à la location respecte les règles de sécurité contre les risques d'incendie définies en application de l'article L. 141-2 du code de la construction et de l'habitation pour les bâtiments à usage d'habitation ou, si la capacité d'accueil du meublé de tourisme est supérieure à quinze personnes, pour les établissements recevant du public. À défaut, la déclaration est regardée comme incomplète.
- ⑧ « À la réception de la déclaration complète, le téléservice délivre sans délai un avis de réception électronique comprenant un numéro de déclaration. Le numéro de déclaration ainsi que les informations et les pièces justificatives reçues dans le cadre de la déclaration sont mis sans délai à la disposition de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme et, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de tourisme. Le numéro de déclaration a une validité de cinq ans.

- ⑨ « Pour la Corse, ces données sont également transmises à la Collectivité de Corse.
- ⑩ « Un décret détermine les informations et les pièces justificatives qui sont exigées pour l'enregistrement de la déclaration préalable, notamment celles de nature à attester du respect des obligations de décence énergétique applicables aux meublés de tourisme mentionnées aux articles L. 126-29 et L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation dans leurs rédactions issues de la loi n° du visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ainsi que des exigences prévues aux deuxième et troisième alinéas du présent III.
- ⑪ « Lorsque la commune constate que les informations fournies dans le cadre de la déclaration avec enregistrement sont incorrectes, incomplètes ou qu'il existe un doute sérieux sur leur authenticité et en l'absence de régularisation de la part du loueur dans un délai raisonnable qu'elle fixe, le maire peut suspendre la validité du numéro de déclaration du meublé de tourisme concerné.
- ⑫ « Le maire peut également suspendre la validité d'un numéro de déclaration lorsque le local concerné est visé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ou en cas de non-respect par le loueur de l'article L. 442-3-5 ou des articles L. 631-7 à L. 631-9 du même code.
- ⑬ « Un décret précise les conditions dans lesquelles les personnes mentionnées au I de l'article L. 324-2-1 du présent code sont informées de la suspension de la validité d'un numéro de déclaration. » ;
- ⑭ c) Le IV est ainsi modifié :
- ⑮ – au début du premier alinéa, les mots : « Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, » sont supprimés ;
- ⑯ – la première phrase du second alinéa est complétée par les mots : « , que celui-ci constitue ou non sa résidence principale » ;
- ⑰ d) Le IV bis est ainsi modifié :
- ⑱ – au premier alinéa, les mots : « ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement prévue au III » sont remplacés par les mots : « où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à

autorisation préalable, au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation » ;

- ⑯ – le troisième alinéa est supprimé ;
- ⑰ 1° bis Au second alinéa de l'article L. 324-2, les mots : « mentionnée au II de l'article L. 324-1-1 contient le numéro de déclaration mentionné à cet article » sont remplacés par les mots : « d'un meublé de tourisme mentionné à l'article L. 324-1-1 contient le numéro de déclaration mentionné au III du même article L. 324-1-1 » ;
- ⑱ 2° L'article L. 324-2-1 est ainsi modifié :
 - ⑲ aa) (*nouveau*) Le I est ainsi modifié :
 - ⑳ – à la première phrase, les mots : « , le cas échéant, » sont supprimés ;
 - ㉑ – au début de la seconde phrase, les mots : « Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, » sont supprimés ;
 - ㉒ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Elle n'offre plus à la location un meublé de tourisme lorsqu'elle a eu connaissance que la validité de son numéro de déclaration a été suspendue. » ;
 - ㉓ a) Le II est ainsi modifié :
 - ㉔ – au début de la première phrase du premier alinéa, les mots : « Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement mentionnée au III de l'article L. 324-1-1, » sont supprimés ;
 - ㉕ – au début de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « Dans ces mêmes communes, » sont supprimés ;
 - ㉖ a bis) (*nouveau*) Le III est ainsi modifié :
 - ㉗ – le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette amende est assortie d'une injonction de transmettre les informations prévues au même premier alinéa sous astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard et par meublé de tourisme objet du manquement. » ;
 - ㉘ – à la deuxième phrase du dernier alinéa, après le mot : « amende », sont insérés les mots : « et de l'astreinte » ;
 - ㉙ b) À la seconde phrase du IV, les mots : « mentionnées au II de l'article L. 324-1-1 et » sont remplacés par les mots : « qui offrent à la

location un meublé de tourisme mentionné à l'article L. 324-1-1 et par les personnes mentionnées ».

- ③ II. – Le I, à l'exception du troisième alinéa du c du 1°, entre en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2026.

Article 1^{er} B (*nouveau*)

- ① Le I de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsque le local visé par l'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent article est un meublé de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les sommes versées en contrepartie de la location 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, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Toute somme indûment perçue par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux est restituée au locataire. »

Article 1^{er}

- ① I. – (*Supprimé*)
- ② I bis. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ③ 1° A (*nouveau*) L'article L. 126-29 est ainsi modifié :
- ④ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤ b) Après le deuxième alinéa, sont insérés des II et III ainsi rédigés :
- ⑥ « II. – Par dérogation au I, les meublés de tourisme, tels que définis au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, sont soumis aux niveaux de performance d'un logement décent définis à l'article 6 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 sauf lorsque le local loué en meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la même loi.
- ⑦ « Le maire peut demander à tout moment au propriétaire d'un meublé de tourisme de lui transmettre dans un délai de deux mois le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du présent code en cours

de validité. À l'issue de ce délai, l'absence de transmission de ce diagnostic de performance énergétique est passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour, recouvrée au profit de la commune dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux.

- ⑧ « Le propriétaire qui loue ou maintient en location un meublé de tourisme qui ne respecte pas les niveaux de performance d'un logement décent tel que prévu au premier alinéa du présent II est puni d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 5 000 € par local concerné. L'amende est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune. La personne visée est mise à même de présenter ses observations écrites, dans un délai d'un mois, sur le projet de sanction.
- ⑨ « III. – Le II entre en vigueur le 1^{er} janvier 2034. » ;
- ⑩ 1° La section 2 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI est complétée par un article L. 631-10 ainsi rétabli :
- ⑪ « *Art. L. 631-10. – I. – Pour l'obtention de l'autorisation préalable prévue à l'article L. 631-7 ou à l'article L. 631-7-1 A en vue d'une location de meublés de tourisme, tels que définis au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les propriétaires des locaux concernés doivent présenter un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du présent code, dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1^{er} janvier 2034, entre les classes A et D.*
- ⑫ « II. – (*Supprimé*)
- ⑬ « III. – Le présent article n'est applicable qu'en France métropolitaine. » ;
- ⑭ 2° (*Supprimé*)
- ⑮ II. – (*Supprimé*)

Article 1^{er} bis

- ① I. – L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est ainsi modifié :
- ② 1° (*Supprimé*)

- ③ 2° Au premier alinéa du IV *bis*, les mots : « à usage commercial » sont remplacés par les mots : « qui n'est pas à usage d'habitation, au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, » ;
- ④ 3° Le V est ainsi modifié :
- ⑤ a) Au premier alinéa, le mot : « civile » est remplacé par les mots : « administrative prononcée par la commune, » et le nombre : « 5 000 » est remplacé par le nombre : « 10 000 » ;
- ⑥ b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Toute personne qui effectue de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration préalable prévue au III ou qui utilise un faux numéro de déclaration est passible d'une amende administrative prononcée par la commune, dont le montant ne peut excéder 20 000 €. » ;
- ⑧ b bis) (*nouveau*) Au deuxième alinéa, le nombre : « 10 000 » est remplacé par le nombre : « 15 000 » ;
- ⑨ c) Le début de la première phrase du dernier alinéa est ainsi rédigé : « Les amendes prévues aux troisième et avant-dernier alinéas du présent V sont... (*le reste sans changement*). »
- ⑩ II (*nouveau*). – Les 1° et 2° du I entrent en vigueur le 15 septembre 2024. Le 3° du même I entre en vigueur à la date fixée par le décret prévu au II de l'article 1^{er} A.

Article 2

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 631-7 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le mot : « communes », la fin de la première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts. » ;
- ④ a bis) À la fin de la seconde phrase du même premier alinéa, les mots : « est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable » sont remplacés par les mots : « peut être soumis, sur décision de l'organe délibérant, à autorisation préalable dans les conditions fixées à l'article L. 631-7-1 » ;

- ⑤ *a ter) Au deuxième alinéa, les mots : « destinés à l'habitation » sont remplacés par les mots : « à usage d'habitation » ;*
- ⑥ *a quater) Les troisième et quatrième alinéas sont ainsi rédigés :*
- ⑦ *« Pour l'application de la présente section, un local est 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, sauf autorisation ultérieure mentionnée au quatrième alinéa du présent article. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombeant à celui qui veut démontrer un usage illicite. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure mentionnée au même quatrième alinéa.*
- ⑧ *« Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné au troisième alinéa, le local autorisé à changer d'usage, 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. » ;*
- ⑨ *b) (Supprimé)*
- ⑩ *c) (nouveau) Au dernier alinéa, les mots : « local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » sont remplacés par les mots : « meublé de tourisme, tel que défini au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, » ;*
- ⑪ *1° bis L'article L. 631-7-1 A est ainsi modifié :*
- ⑫ *a) Au premier alinéa, après le mot : « physique », sont insérés les mots : « ou à une personne morale » et les mots : « pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » sont remplacés par les mots : « des meublés de tourisme tels que définis au I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme » ;*
- ⑬ *b) La dernière phrase du deuxième alinéa est complétée par les mots : « ou personne morale » ;*
- ⑭ *c) Après le même deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :*

- ⑯ « La délibération peut également fixer, dans des zones géographiques qu'elle délimite, ou pour les communes insulaires métropolitaines, sur l'intégralité du territoire de la commune, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage. Dans ce cas, dans les zones concernées, 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 pour de courtes durées des locaux à usage d'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sauf si elle est accordée contre une compensation. Toutes les autorisations sont délivrées pour une durée identique, inférieure à cinq ans. La délibération définit la procédure de sélection entre les candidats, qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux renouvellements.
- ⑰ « L'autorisation de changement d'usage ne peut être accordée que si elle est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le bail et le règlement de copropriété. Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur. » ;
- ⑱ 1° *ter A (nouveau)* Après le premier alinéa de l'article L. 631-7-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- « Dans les communes caractérisées par la rareté des locaux éligibles à la compensation telle que définie au premier alinéa, le conseil municipal peut décider de subordonner la délivrance de l'autorisation de changement d'usage à une compensation sous la forme de l'achat de droits de commercialité auprès d'un organisme mentionné à l'article L. 441-2 ou d'un organisme foncier solidaire tel que défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme. Le montant de ces droits doit permettre la réalisation d'une opération de construction d'au moins un logement sur le périmètre de la commune concernée. » ;
- ⑲ 1° *ter* Le premier alinéa de l'article L. 631-9 est ainsi modifié :
- ⑳ a) Les mots : « par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, » sont supprimés ;
- ㉑ b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Cette délibération est motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des

difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. » ;

㉚ 2° L'article L. 651-2 est ainsi modifié :

㉛ a) (*nouveau*) Au premier alinéa, les mots : « de l'article L. 631-7 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A », les mots : « dudit article » sont remplacés par les mots : « desdits articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A » et le nombre : « 50 000 » est remplacé par le nombre : « 100 000 » ;

㉜ b) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « transformé », sont insérés les mots : « , de l'autorité organisatrice de l'habitat, de l'établissement public de coordination intercommunale compétent en matière d'urbanisme » ;

㉝ 3° Après le même article L. 651-2, il est inséré un article L. 651-2-1 ainsi rédigé :

㉞ « *Art. L. 651-2-1.* – Toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, à l'exception de la mise à disposition d'une plateforme numérique, est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé.

㉟ « Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local. »

㉛ II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

㉜ 1° Après l'article L. 151-14, il est inséré un article L. 151-14-1 ainsi rédigé :

㉝ « *Art. L. 151-14-1.* – Le règlement peut 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.

- ⑩ « La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article 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 15 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.
- ⑪ « 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 l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.
- ⑫ « Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, en dehors de la location temporaire de la résidence principale au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.
- ⑬ « Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. » ;
- ⑭ 2° L'article L. 153-31 est complété par un III ainsi rédigé :
- ⑮ « III. – Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels 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, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. » ;
- ⑯ 3° Au 4° de l'article L. 153-45, après la référence : « II », sont insérés les mots : « et au III » ;
- ⑰ 4° Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV est complété par un article L. 481-4 ainsi rédigé :
- ⑱ « Art. L. 481-4. – I. – En cas d'occupation d'un logement en méconnaissance de l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1, constatée par l'agent d'une collectivité publique commissionné par le maire en application de l'article L. 480-1, le maire, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, met en demeure le propriétaire du logement ou, le cas échéant, le locataire, de régulariser la situation.

- ⑩ « II. – Le maire fixe le délai de mise en demeure, qui ne peut excéder un an, en appréciant la nature de la méconnaissance de l’obligation et des moyens à la disposition de l’intéressé pour y remédier. Il peut proroger ce délai, pour une durée qui ne peut excéder un an, afin de tenir compte des difficultés rencontrées par l’intéressé pour s’exécuter.
- ⑪ « III. – Le maire peut, en tenant compte de la situation de l’intéressé et des circonstances de l’espèce, assortir la mise en demeure d’une astreinte d’un montant qu’il fixe et qui ne peut dépasser 1 000 € par jour de retard.
- ⑫ « Le montant total des sommes résultant de l’astreinte journalière ne peut excéder 100 000 €.
- ⑬ « IV. – En l’absence de régularisation de la situation, l’astreinte peut être prononcée à tout moment après l’expiration du délai de mise en demeure, le cas échéant prolongé, après que l’intéressé a été invité à présenter ses observations. »
- ⑭ III. – L’article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales est complété par un III ainsi rédigé :
- ⑮ « III. – Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un plan local d’urbanisme, lorsque 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 15 % du nombre total d’immeubles à usage d’habitation, le plan d’aménagement et de développement durable de Corse peut 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, dans les conditions prévues pour le règlement d’urbanisme à l’article L. 151-14-1 du code de l’urbanisme. »
- ⑯ IV. – 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 est ainsi modifiée :
- ⑰ a) (nouveau) Le g de l’article 4 est complété par les mots : « ou lorsque le logement est soumis à l’obligation prévue à l’article L. 151-14-1 du code de l’urbanisme, le non-respect de l’obligation de l’occuper exclusivement à titre de résidence principale » ;
- ⑱ b) L’article 7 est complété par un h ainsi rédigé :

- ④9 « h) Lorsque le logement est soumis à l’obligation prévue à l’article L. 151-14-1 du code de l’urbanisme, le non-respect de l’obligation de l’occuper exclusivement à titre de résidence principale, le non-respect de cette clause entraînant la résiliation de plein droit du bail. »
- ⑤0 V (*nouveau*). – Les I à III du présent article entrent en vigueur le 15 septembre 2024.

Article 2 bis (*nouveau*)

Toute déclaration de changement d’usage d’un lot de copropriété visant une mise en location d’un meublé de tourisme, quel que soit le nombre de copropriétaires composant l’assemblée, sa représentation par un syndic professionnel ou bénévole, est soumise au régime d’autorisation préalable fondée sur la présentation d’un procès-verbal de l’assemblée générale mentionnant la décision du vote favorable à la majorité simple des membres copropriétaires présents ou représentés, en conformité avec le règlement de copropriété dûment en vigueur précisant la destination de l’immeuble, comme le mentionne l’article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis.

Article 3

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② A. – L’article 50-0 est ainsi modifié :
- ③ 1° Le 1 est ainsi modifié :
- ④ a) Au 1°, les mots : « aux 2° et » sont remplacés par le mot : « au » ;
- ⑤ b) Le 1° *bis* est ainsi rédigé :
- ⑥ « 1° *bis* 23 000 € s’il s’agit d’entreprises dont l’activité principale est de louer directement ou indirectement des meublés de tourisme, au sens 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 ; »
- ⑦ c) Les cinquième à treizième alinéas sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « 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°.

- ⑨ « Le résultat imposable, avant prise en compte des plus ou 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 €.
- ⑩ « Les plus ou moins-values mentionnées au cinquième alinéa sont déterminées et imposées dans les conditions prévues aux articles 39 *duodecies* à 39 *quindecies*, sous réserve des dispositions de l'article 151 *septies*. Pour l'application de la première phrase du présent alinéa, les abattements mentionnés au sixième alinéa sont réputés tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire. » ;
- ⑪ d) Au quatorzième alinéa, après les mots : « au présent 1 », sont insérés les mots : « , à l'exception du seuil prévu au 1° bis, » ;
- ⑫ 2° Au a du 2, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;
- ⑬ B. – Au premier alinéa du III de l'article 151-0, le mot : « douzième » est remplacé par le mot : « septième ».
- ⑭ II. – Le présent article s'applique aux revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025.
- ⑮ III (*nouveau*). – Pour l'imposition des revenus perçus en 2024, l'article 50-0 du code général des impôts s'applique dans sa rédaction antérieure à celle résultant de l'article 45 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

Article 4

(*Supprimé*)

Article 5

(*Conforme*)

Délibéré en séance publique, à Paris, le 21 mai 2024.

Le Président,

Signé : Gérard LARCHER