

MEMO LOI LE MEUR

I. CONTEXTE DE LA LOI

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi LE MEUR, du nom de l'une des députés à l'origine de cette proposition de loi du 28 avril 2023, a été pensée initialement pour agir contre ce qui était qualifié de crise du logement locatif en luttant contre un nouveau mode de consommation du logement considéré comme présentant trop d'avantages financiers pour les propriétaires au point de les conduire à se détourner du marché traditionnel de la location.

Cette loi est une loi générale cherchant à réguler au plan national la façon dont tout copropriétaire peut disposer de son bien avec des restrictions accentuées lorsque le bien est situé au sein d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété.

Cette loi ne vise cependant pas toutes les copropriétés mais exclusivement celles dont le règlement comporte une clause que l'on pourra qualifier de « clause d'habitation bourgeoise ».

Il en résulte que si au sein d'une copropriété, dont le règlement ne comporte pas cette clause, une résolution interdisant la location meublée de tourisme est adoptée il faudra la contester dans le délai de recours faute de quoi la décision, même prise de manière irrégulière, s'appliquera.

La restriction d'application de cette loi à ces seules copropriétés pourrait conduire certains syndicats à imaginer dans un premier temps de modifier le règlement pour y intégrer une clause dite d'habitation bourgeoise afin de pouvoir ensuite faire voter l'interdiction de la location meublée de tourisme.

Toutefois une modification du règlement de copropriété pour y intégrer une clause dite d'habitation bourgeoise ne peut être prise qu'à l'unanimité des copropriétaires, si bien que toute résolution modifiant le règlement de copropriété en ces termes doit être contestée dans le délai de recours faute de quoi la décision, même prise de manière irrégulière, s'appliquera.

Au-delà de ces premières restrictions d'ordre général, la question du caractère adapté de cette loi à la situation d'une ville créée pour être une station touristique et donc dont les logements ont vocation à héberger une clientèle touristique pose question.

II. DISPOSITIONS DE LA LOI RELATIVES AUX MODIFICATIONS DES REGLEMENTS DE CERTAINES COPROPRIETES

Dès lors que cette loi est en vigueur dans ses dispositions relatives aux syndicats de copropriétaires, il convient d'analyser son article 6 et plus particulièrement encore les dispositions de cet article qui ont été intégrées dans la loi n° 65-557 à l'article 26 qui est désormais rédigé en ces termes en son point (d) :

« Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

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 du présent article 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. »

Ces dispositions permettent d'inscrire à l'ordre du jour de toutes les assemblées générales des résolutions proposant l'interdiction de louer des lots à usage d'habitation en meublés de tourisme et ce à la majorité de l'article 26 avec faculté d'un second vote à la majorité de l'article 26-1.

Une telle résolution ne pourra pas viser les lots à usage d'habitation qui sont occupés comme résidence principale, c'est-à-dire les logements occupés au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Une telle résolution ne pourra pas non plus viser les lots à destination commerciale.

Enfin, il ne sera pas possible de voter une telle interdiction si le règlement de copropriété n'interdit pas toute activité commerciale dans les lots dont la destination n'est pas commerciale.

III. LES ACTIONS POSSIBLES FACE A L'INTERDICTION DE LOUER

Situation 1 : Rien n'a été encore décidé ou indiqué dans le projet d'Ordre du jour de l'AG, que puis-je faire ?

Il convient, en premier lieu de se livrer à un examen du règlement de copropriété afin de déterminer quel est l'usage de mon lot stipulé au règlement.

Si l'usage de mon lot est commercial alors je ne serai pas concerné par d'éventuelles modifications du règlement de copropriété interdisant la location en meublé de tourisme.

Si le règlement de copropriété n'interdit pas toute activité commerciale pour les lots ayant un usage autre que commercial alors la copropriété ne pourra pas inscrire à l'ordre du jour d'interdiction de louer en meublé de tourisme.

Si une telle résolution est néanmoins adoptée alors il conviendra de l'attaquer (voir situation 3).

Si je loue en meublé de tourisme ma résidence principale, alors je ne serai pas concerné par d'éventuelles modifications du règlement de copropriété interdisant la location en meublé de tourisme.

Situation 2 : Je reçois le projet d'Ordre du jour de l'AG et je vois qu'un projet de résolution prévoit l'interdiction.

Je conserve l'ensemble des pièces de la convocation à l'assemblée y compris l'enveloppe.

J'analyse la rédaction du projet de résolution et les modalités de convocation et notamment le respect des dispositions de l'article 11 du décret n° 67-223 qui impose de notifier, au plus tard en même temps que l'ordre du jour, le projet de résolution et le projet de modification du règlement de copropriété qui induira une publicité au service de la publicité foncière et donc le recours obligatoire à un Notaire.

Si je considère que le règlement de copropriété ne permet pas l'adoption d'une telle résolution ou qu'il existe des irrégularités dans la rédaction du projet, je peux aviser les copropriétaires et le syndic que le vote de cette résolution entraînerait une action en justice induisant des frais pour le syndicat et une potentielle action en responsabilité contre le syndic.

Je peux, en toutes hypothèses, attirer l'attention des copropriétaires et du syndic sur le fait que les précédentes dispositions légales qui avaient voulu encadrer la libre disposition d'un lot par son copropriétaire en soumettant à l'autorisation de l'assemblée toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage; avaient été jugées contraires à la constitution par le Conseil constitutionnel, dans sa décision no 2014-691 DC du 20 mars 2014 si bien que tant qu'il n'y a pas eu de contrôle de constitutionnalité de ces dispositions de la loi il est préférable de différer le vote d'une modification du règlement pour éviter au syndicat d'exposer par deux fois les frais inhérents à la modification d'un règlement de copropriété.

Je tente également de sonder les copropriétaires avant la tenue de l'assemblée afin de déterminer s'il semble possible d'influer sur le sens du vote au cours des débats en assemblée, à défaut il est préférable de ne pas participer à l'assemblée qu'il sera plus facile de faire annuler si je suis copropriétaire défaillant (voir situation 3).

Si je participe à l'assemblée je vote contre toutes les résolutions même celles relatives à l'élection du président, scrutateur, secrétaire afin d'être copropriétaire opposant et de pouvoir attaquer toutes les résolutions de l'assemblée.

Je fais noter mes observations au procès-verbal de l'assemblée (article 17 du décret).

Si j'ai des doutes sur l'exacte retranscription que mon syndic fera des votes, je peux contacter un Avocat et lui donner mandat de présenter une requête au Président du Tribunal Judiciaire afin qu'il autorise la présence d'un commissaire de justice à l'assemblée.

Je peux également demander à un Avocat de me représenter, mais dans cette hypothèse je ne peux pas y participer moi-même. J'ai conscience que l'Avocat ne dispose pas des pouvoirs d'un commissaire de justice pour authentifier la teneur des propos tenus en assemblée, le sens des votes...

Je vérifie mes contrats d'assurance afin de déterminer si je suis susceptible de bénéficier d'une assurance protection juridique couvrant tout ou partie des honoraires de commissaire de justice et d'Avocat.

Situation 3 : Je reçois le PV de l'AG et je prends connaissance de l'adoption de l'interdiction.

Je note que le délai de deux mois dans lequel il me faut impérativement agir a commencé à courir et que rien n'interrompt ce délai mis à part une action au fond.

Cette action doit être engagée par une assignation devant le Tribunal judiciaire de Montpellier, selon la procédure avec représentation obligatoire par un Avocat.

Une contestation par lettre recommandée, sommation de commissaires de justice ou tout autre moyen **sera sans aucun effet et la résolution produira alors définitivement ses effets** pour ne pas avoir été contestée dans le délai de 2 mois à compter duquel le procès-verbal d'assemblée générale a été remis au copropriétaire par lettre recommandée avec accusé réception (postale ou électronique) s'il était copropriétaire opposant ou défaillant.

Je ne peux engager cette action que si j'étais un copropriétaire opposant ou défaillant.

Je suis copropriétaire défaillant si je n'ai pas assisté à l'assemblée générale ni remis de procuration ou de formulaire de vote par correspondance.

Je peux alors contester l'assemblée générale dans son intégralité.

Je suis copropriétaire opposant si j'ai voté contre une résolution qui a été adoptée ou pour une résolution qui a été rejetée.

Je ne peux pas demander la nullité de l'entière assemblée mais uniquement la nullité de chacune des résolutions pour lesquelles j'ai la qualité de copropriétaire opposant.

Mon action doit être engagée contre le syndicat des copropriétaires, l'assignation pouvant également être dirigée contre le syndic mais uniquement si je considère que ce dernier a commis une faute dans l'exercice de son mandat et qu'il est, de ce fait, responsable de l'annulation à venir de l'assemblée pour ne pas avoir correctement appliqué la loi de 1965 et son décret d'application.

J'identifie les causes de nullité comme le non-respect du délai de convocation, l'absence de communication des projets de résolution, lorsque la rédaction de tels projets est exigée, ou de projets d'acte ou de contrat, des défaillances lors de la tenue de l'assemblée, une expiration du mandat du syndic lorsqu'il convoque, ou une nullité de ce mandat, cette liste n'étant pas limitative.

S'agissant plus particulièrement de l'annulation des résolutions qui auraient adopté l'interdiction de la location de meublés de tourisme, il conviendra notamment de vérifier que :

- un projet de résolution était joint à l'ordre du jour ainsi qu'un projet de modification du règlement de copropriété,
- l'interdiction ne porte que sur les lots qui ne constituent pas la résidence principale des copropriétaires et qui sont à usage d'habitation et non à usage commercial,

- le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale,
- la résolution a été soumise au vote à la « *double majorité* » de l'article 26 et adoptée à celle-ci ou à la majorité de l'article 26-1 au cours d'un second vote si les conditions de vote à cette majorité sont réunies

Situation 4 : Le délais des 2 mois pour faire un recours contre le PV de l'AG est passé, que puis-je faire ?

Une résolution adoptée au cours d'une assemblée générale qui n'a pas été contestée s'applique même si elle est irrégulière.

La seule option qu'il me restera sera de demander l'inscription d'une résolution à l'ordre du jour annulant la résolution adoptée avec de très sérieuses réserves sur les chances de voir une telle solution aboutir notamment si l'on considère que la résolution adoptée a fait naître des droits acquis au bénéfice de chacun des copropriétaires et qu'il faut donc obtenir de chacun qu'il y renonce.