



Meublés de tourisme: Premières amendes de la loi 'Anti-Airbnb'

Actualité législative publié le 28/10/2026, vu 23 fois, Auteur : [Maître Valérie Augros](#)

La loi Le Meur ou anti-Airbnb a notamment assoupli les règles de preuve quant à l'usage du local en cause et relevé le plafond de l'amende civile. Les juridictions ont eu l'occasion d'appliquer ces nouvelles dispositions.

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Le Meur, constitue une étape majeure dans l'encadrement des locations en France.

Elle a été adoptée dans un contexte de forte tension sur le marché du logement, particulièrement dans les zones touristiques et les grands centres urbains, où la prolifération des meublés de tourisme a contribué à la raréfaction des logements destinés à la location classique. Cette loi a apporté des modifications substantielles au Code du tourisme ainsi qu'au Code de la construction et de l'habitation, dotant les collectivités locales de nouveaux leviers pour réguler cette activité.

Les deux premiers leviers consistent à simplifier la preuve de l'usage d'habitation résultant de l'article L.631-7 al.3 du Code de de la construction et de l'habitation et à relever le plafond de l'amende civile.

Jusqu'à la loi Le Meur, il était nécessaire de démontrer l'affectation à l'habitation au 1er janvier 1970 – preuve souvent difficile à rapporter. Désormais, il est possible de prouver cet usage soit entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976, soit à tout moment au cours des trente dernières années (article L.631-7 al.3 du Code de de la construction et de l'habitation).

L'amende civile pouvait aller jusqu'à 50,000 euros. Désormais, le plafond de cette amende a été porté à 100,000 euros par logement concerné.

Pour autant, ces dispositions – plus sévères – ne sauraient être appliquées de manière rétroactive (**Cass. 3e civ., 10 avr. 2025, n° 25-70.002, Publié au bulletin**). Cette décision est fondamentale pour la sécurité juridique des propriétaires et des collectivités, car elle précise le champ d'application temporel des nouvelles dispositions. En d'autres termes, les locations intervenues avant le 21 novembre 2024 restent régies par la charge de la preuve au 1er janvier 1970, tandis que les infractions commises ou poursuivies postérieurement relèvent des critères assouplis de la loi nouvelle. Il en résulte que les juridictions doivent veiller à l'application dans le temps de ces dispositions. En effet, elles doivent distinguer selon que la location en cause est intervenue avant le 21 novembre 2024 ou bien après.

Dans les décisions adoptées depuis l'entrée en vigueur de la loi, les juridictions appliquent donc le relèvement du plafond de l'amende civile de 50,000 euros à 100,000 euros par logement irrégulièrement transformé pour les activités touristiques constatées après le 21 novembre 2024.

Ainsi, lorsqu'une location saisonnière s'est intervenue « à cheval » sur l'entrée en vigueur de la loi Le Meur, le plafond de 50,000 euros s'applique à la période antérieure et celui de 100,000 euros à la période postérieure. C'est ce qu'avait observé le Tribunal judiciaire de Marseille dans une affaire récente (**Tribunal Judiciaire de Marseille, Référé cabinet 2, 23 sept. 2026, n°26/01600**). Le juge a condamné des loueur et exploitant à des amendes civiles de 40,000 euros chacun par logement loué en meublé de tourisme sans autorisation de changement d'usage après le 21 novembre 2024 (soit au total 160,000 euros chacun). Dans une autre affaire du même jour (**Tribunal Judiciaire de Marseille, Référé cabinet 2, 23 sept. 2026, n°26/01601**), l'amende s'élevait à 60,000 euros chacun pour un logement.

Force est de constater qu'il est désormais plus aisé d'entrer en voie de condamnation pour les locations réalisées sans changement d'usage préalable à compter du 21 novembre 2024. Ce nouveau dispositif pourra s'avérer dissuasif.

V. Augros