



LOI LEMEUR n° 2024-1039 du 19 novembre 2024

La loi LEMEUR oblige les futurs règlements à préciser de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction des meublés touristiques et elle autorise les anciens règlements à limiter les locations saisonnières à une durée et une période à définir seulement dans le cas où la location commerciale est interdite par ledit règlement conformément à l'art 6 de la LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 modifiant les arts 8-1-1 et 26 de la loi du 10 juillet 1965

Extrait

« Art. 8-1-1.-Les règlements de copropriété établis à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale mentionnent de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme. » ;

2° Après le quatrième alinéa de l'article 26, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 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.

Entreprises agréées pour les travaux énergétiques

Conditions d'accès à l'audit énergétique pour les diagnostiqueurs

Pour pouvoir réaliser un audit énergétique, un diagnostiqueur immobilier doit désormais :

- 1) Être certifié DPE depuis au moins 2 ans sur les 3 dernières années.
- 2) Suivre une formation spécifique d'au moins 70 heures, incluant 35 heures de pratique et deux examens en présentiel.
- 3) Suivre une formation continue de 7 heures par an (sauf pendant la 1^{re} et la 7^e année de la certification DPE).
- 4) Réaliser un cas test tous les 2 ans.
- 5) Se soumettre à des contrôles périodiques sur ouvrages et à une surveillance documentaire.

Cette extension de certification est valable 7 ans, renouvelable avec les mêmes conditions.

Pour les parties communes des copropriétés, les professionnels habilités à réaliser un audit énergétique sont :

- 1) Les bureaux d'études thermiques qualifiés « audit énergétique des bâtiments tertiaires et/ou habitations collectives » (qualifications OPQIBI 1905, AFNOR 01A, LNE Audit énergétique).
- 2) Les entreprises disposant du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) dans la catégorie Audit énergétique.
- 3) Les architectes inscrits à l'Ordre des architectes ayant suivi une formation spécifique sur l'audit énergétique des copropriétés (par exemple, FEEBAT 5a/5b, DynaMoe 1, DynaMOE Copro).

Les diagnostiqueurs immobiliers certifiés DPE **ne sont pas habilités** à réaliser des audits énergétiques sur les parties communes des copropriétés.

Consulter l'annuaire des diagnostiqueurs certifiés, annuaire des professionnels RGE proposé par France Rénov', le site de l'ADEME pour accéder à la liste des bureaux d'études thermiques qualifiés.

Rappel des obligations sans sanction

1) DPE

Depuis le 1er janvier 2025, les copropriétés de 50 à 200 lots doivent réaliser un DPE collectif. Ce diagnostic évalue la performance énergétique de l'ensemble de l'immeuble, facilitant ainsi la planification de travaux de rénovation. Cette obligation s'étendra aux copropriétés de moins de 50 lots à partir de 2026

2) PPT

Toutes les copropriétés doivent désormais établir un PPT, sauf si un Diagnostic Technique Global (DTG) démontre l'absence de travaux nécessaires pour les 10 prochaines années. Ce plan, mis à jour tous les 10 ans, identifie les travaux à réaliser et leur financement

3) Fonds de travaux énergétiques

Les copropriétés de plus de 10 ans doivent constituer un fonds de travaux alimenté chaque année. Ce fonds finance les travaux inscrits dans le PPT, les urgences ou les rénovations énergétiques

4) Interdiction de louer les logements classés G

Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G selon le DPE sont interdits à la location. Cette mesure vise à lutter contre les passoires thermiques

5) Majorité pour l'interdiction des airbnb

Les copropriétés peuvent désormais interdire les locations de courte durée (type Airbnb) en modifiant leur règlement de copropriété à la majorité des 2/3. Auparavant, cette interdiction nécessitait l'unanimité

6) Déclaration des locations meublés au syndic

Les propriétaires de meublés de tourisme doivent déclarer leur activité au syndic, qui inscrira cette information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Cette mesure vise à renforcer la transparence et à limiter les nuisances liées à ces locations

7) Simplification des emprunts collectifs

Les copropriétaires peuvent désormais contracter un emprunt collectif si voté en assemblée générale, sauf refus explicite par courrier recommandé. Les crédits peuvent être transférés aux nouveaux propriétaires en cas de vente d'appartement

8) Recouvrement des impayés facilité

Les syndicats peuvent recourir à une procédure simplifiée avec l'aide d'un commissaire de justice pour recouvrer les charges impayées, améliorant ainsi la gestion financière de la copropriété

9) Communication

Les communications entre syndicats et copropriétaires se feront principalement par voie électronique, sauf demande spécifique pour le format papier. Cette mesure vise à moderniser la gestion et à réduire les coûts administratifs

10) Risque incendie

Depuis janvier 2025, les acquéreurs et locataires doivent être informés si le bien est situé dans une zone soumise à l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Une fiche d'information spécifique, accessible sur Géorisques, doit être remise dès la première visite du bien

L'ANCC propose l'ouvrage
COPROPRIÉTÉ

regroupant 5 livres sur les grands thèmes de la copropriété.

Il est mis à jour à chaque réédition !

Tarif : 50 € + 10,45 € de frais de port (collissimo).

COPROPRIÉTÉ

Collector

**Gérer une
copropriété**



Organes et organisation
Fonctionnement
Gestion
Équipements communs
et services collectifs
Les travaux

Association nationale de la copropriété et des copropriétaires

**Dernière
édition
Mai 2025**

**EXCLUSIVITÉ
ANCC**

Ma commande est à envoyer à l'adresse ci-dessous :

Ma commande est à envoyer à l'adresse ci-dessous :

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Portable :

Fait à

Le, /

Signature précédée de la mention « lu et approuvé » :

NOUVEAU

Je règle par chèque
à l'ordre de l'ANCC

Je règle par
virement

(j'adresse quand même le bul-
letin de commande et j'indique
sur le virement mon nom et
prénom) :

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB 20041 01012 37351392033 13	
IBAN - Identifiant international de compte International Bank Account Number BIC - Identifiant international de l'établissement Bank Identifier Code	
FR19 2004 1010 1237 3513 9203 313 PSSTFRPPSC	
Débit de Compte : Account Debit ANCC 4 RUE FRANK-GEHRY 75014 PARIS	MICHAEL LAURENTIEN EDITEUR 11111 BOULEVARD SAINT LAURENT MONTRIEUX (SEINE-SAINT-DENIS)

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 37351392033 13

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number
BIC -
Identifiant international
de l'établissement
Bank Identifier Code

FR19 2004 1010 1237 3513 9203 313 PSSTFRPPSC