



JURIDIQUE

Airbnb et droit de propriété
Par Maître Charles BOHBOT,
Avocat à la Cour et membre
du Think tank du droit immobilier

Capture d'écran du site de la Cour de Cassation :

29 septembre 2025

Article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En édictant les dispositions de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, telles qu'issues de L'article 6 de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, qui permettent à une majorité de copropriétaires de modifier le règlement de copropriété pour interdire la location de lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale en meublés de tourisme, le législateur a-t-il porté atteinte aux droits et libertés que la Constitution protège, en l'occurrence au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre, tels que garantis par les articles 2, 4 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ?

Le débat sur les locations de courte durée connaît un rebondissement : [le tribunal judiciaire de Caen a transmis, le 24 septembre](#), une question prioritaire de constitutionnalité sur la loi dite Le Meur, qui facilite l'interdiction d'Airbnb et assimilés en copropriété.

Nous l'avions anticipé : dans une étude publiée en mars dernier ([Loyers et copropriété, n°3, étude 5, LexisNexis](#)), nous évoquions déjà "le spectre de l'intervention du Conseil constitutionnel". Celui-ci avait censuré, le 20 mars 2014, une disposition similaire issue de la loi ALUR, considérant que priver un copropriétaire de la possibilité de louer temporairement son bien portait une atteinte disproportionnée à son droit de propriété (art. 2 de la Déclaration de 1789).



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

L'histoire va-t-elle se répéter ? [Nous ne le pensons pas.](#)

Car si la propriété demeure ce droit "inviolable et sacré" proclamé en 1789, elle n'est jamais absolue. Elle s'exerce dans un cadre collectif : celui de la destination de l'immeuble et de la tranquillité résidentielle. Lorsque l'usage d'un lot contredit frontalement cette destination : allées et venues incessantes, nuisances répétées, une restriction peut se révéler proportionnée à l'objectif poursuivi.