



JURIDIQUE

Conformité des alinéas 5 et 6 de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 issus de la loi Le Meur avec la constitution

Le Conseil constitutionnel a été saisi par la troisième chambre civile de la Cour de cassation d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC), posée par une SCI et relative à la conformité aux droits et libertés des alinéas 5 et 6 de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction résultant de la loi Le Meur renforçant la régulation des meublés de tourisme du 19 novembre 2024.

Pour rappel, ces dispositions permettent à l'assemblée générale des copropriétaires de modifier le règlement de copropriété pour interdire ou encadrer la location en meublé de tourisme de courte durée, à la majorité des membres du syndicat de copropriété représentant au moins les deux tiers des voix dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

La SCI et l'association « syndicat des professionnels de la location meublée » invoquaient notamment :

- Dès lors qu'existent déjà des dispositifs permettant de lutter contre les troubles anormaux du voisinage, ces dispositions ne seraient ni justifiées par un motif d'intérêt général, ni assorties de garanties suffisantes des droits des copropriétaires. Il en résulterait, selon les requérants, une méconnaissance du droit de propriété ainsi que de la liberté d'entreprendre.
- Ils reprochaient également à ces dispositions, une atteinte à la liberté contractuelle et au droit au maintien des conventions légalement conclues (règlement de copropriété et baux déjà en cours).

Le Conseil constitutionnel va dans un premier temps rappeler qu'il résulte l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées au droit de propriété doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

Il constate que les dispositions contestées, qui viennent uniquement définir la règle de majorité applicable à la modification du règlement de copropriété concernant l'interdiction de la location de certains lots en meublés de tourisme, n'ont ni pour objet ni pour effet de

modifier les règles de fond, prévues par la loi, régissant le droit d'usage et de jouissance des parties privatives.

Il rappelle qu'une telle interdiction :

- Doit être justifiée, sous le contrôle du juge, par la destination de l'immeuble.
- Ne peut être décidée qu'au sein des copropriétés dont le règlement interdit déjà toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.
- Ne peut concerner que les lots à usage d'habitation ne constituant pas une résidence principale.
- S'applique indistinctement à l'ensemble des copropriétaires.
- Vient restreindre l'exercice de la seule activité de location en meublés de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et ne fait ainsi pas obstacle à la mise en location des lots concernés selon d'autres modalités.
- Ne fait pas obstacle à ce que les membres du syndicat de copropriété mettent fin à cette interdiction selon la même règle de majorité.

Le conseil constitutionnel en déduit que, au regard des objectifs poursuivis, les dispositions contestées ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété et ne méconnaît pas la liberté d'entreprendre, la liberté contractuelle, ni le droit au maintien des conventions légalement conclues, ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit. **Celles-ci doivent donc être déclarées conformes à la Constitution.**

➤ [Conseil constitutionnel décision n° 2025-1186 QPC du 19 mars 2026](#)