



JURIDIQUE

Décision n° 2025-1186 QPC du 19 mars 2026 du Conseil constitutionnel relative à l'interdiction des locations meublées touristiques en copropriété

Par Maître Charles BOHBOT
Avocat à la Cour et membre
du Think tank du droit immobilier

Le Conseil constitutionnel valide la conformité à la Constitution des dispositions permettant, à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, de modifier un règlement de copropriété afin d'interdire les locations meublées touristiques dans certains immeubles.

Anticonstitutionnellement (le plus long mot de notre langue) ne concerne pas la loi « anti Airbnb » 2.

Le Conseil constitutionnel confirme la possibilité pour les syndicats de copropriétaires d'interdire l'activité de meublé touristique. Il s'agit naturellement d'une victoire pour la tranquillité des copropriétés dont certains lots d'habitation sont dévoyés à des fins d'exploitation.

Faits :

Le demandeur, propriétaire d'une SCI, exerce une activité de meublé touristique. Le règlement de copropriété a été modifié afin d'interdire cette activité. Le demandeur a contesté cette décision d'assemblée générale et, dans le cadre de ce litige, a porté au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité (QPC).

Cela permet de connaître a posteriori, c'est-à-dire après la promulgation de la loi, si la loi Le Meur n'est pas conforme à la Constitution qui protège la liberté d'entreprendre et le droit de propriété (dans le bloc de constitutionnalité).

Commentaire

Cette question était débattue entre auteurs. Le demandeur soutenait notamment que l'atteinte était pire que la première loi qui avait été censurée, au motif qu'il s'agit d'un régime d'interdiction et non d'autorisation d'exercer, lequel avait été censuré par le Conseil.

Le Conseil constitutionnel, par sa décision du 20 mars 2014, avait censuré : *« L'objectif poursuivi par le législateur avec cette disposition était identique à celui poursuivi par l'article 16 de la loi déferée : lutter contre la pénurie de logements destinés à la location. Toutefois, la voie empruntée posait un problème au regard des atteintes aux droits des copropriétaires. (...) Le Conseil a jugé que le législateur a ainsi, « dans des conditions contraires à l'article 2 de la Déclaration de 1789, permis à l'assemblée générale des copropriétaires de porter une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires » (cons. 47). »*

Nous nous étions positionnés en défenseurs de cette loi, considérant que la loi nouvelle avait tiré les « leçons ». Une censure aurait pu être considérée comme attentatoire à la souveraineté de la loi votée par nos députés et sénateurs, d'autant qu'il s'agissait d'une proposition de loi transpartisane. Nous aurions alors critiqué le gouvernement des juges. À notre sens, cette atteinte était aussi justifiée par le besoin de tranquillité des syndicats de copropriété que nous défendons régulièrement, au regard des conditions que l'article 26 d a prévues et du besoin de protection du droit de propriété des autres copropriétaires.

En effet, la loi Le Meur a été conçue de manière restrictive afin d'éviter une interdiction générale. Le Conseil, de manière pédagogique, rappelle l'ensemble des conditions afin de préserver le « sacré » droit de propriété.

Le Conseil indique que l'atteinte au droit de propriété n'est pas disproportionnée car l'objectif poursuivi est de préserver le droit de propriété des autres copropriétaires qui avaient acquis dans une résidence d'habitation.

Il s'agit aussi d'éviter la pénurie de logements, autre objectif constitutionnel.

Cette interdiction, si elle est votée, n'est pas générale, rappelle le Conseil :

- Les lots commerciaux et ceux constituant la résidence principale, dans la limite d'un certain nombre de journées, peuvent continuer d'exercer en meublé touristique.
- Pour les lots d'habitation d'autres types de location, à l'instar de la location longue durée, restent possibles.
- Le débat se concentrera toujours sur la question de la clause d'habitation bourgeoise, nécessaire pour stipuler une telle interdiction.

À ce titre, le commentaire de sa décision par le Conseil est intéressant dans son [communiqué de presse](#) car il suffirait d'une « clause d'habitation bourgeoise » reprenant l'exigence des

travaux préparatoire et ne sollicitant pas de manière expresse une clause « dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale. » qui en pratique ne se retrouve jamais exprimé de cette manière.

La clause bourgeoise doit-elle être stricte (que de l'habitation), simple (tolérant les professions libérales) ou même mixte (commerce en RDC, habitation en étage) pour autoriser l'interdiction ? Nous soutenons que ces trois cas sont visés, tant qu'elle existe.

- Point original, le Conseil indique la réversibilité de cette décision à la même majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Ceux qui étaient à l'audience se rappellent que la question a été posée, le demandeur ayant utilement souligné le risque d'un « effet cliquet » s'il était impossible d'en revenir autrement qu'à l'unanimité.

« Le droit n'est pas cet absolu dont souvent nous rêvons. » Jean Carbonnier

Pour cette réflexion, la majorité permettant de réputer non écrite une clause restrictive qui ne serait plus conforme à la destination ne devrait-elle pas être votée à la majorité de l'article 24 ? En effet, il s'agit d'une application combinée de l'article 8 et de l'article 26 d, lequel est d'ordre public.

- Sujet du contrôle à posteriori

Enfin, pour inviter au respect des conditions, le Conseil indique dans sa décision, au point :

« 10. En deuxième lieu, les dispositions contestées, qui se bornent à 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. Ainsi, l'interdiction prise en application de ces dispositions doit être justifiée, sous le contrôle du juge, par la destination de l'immeuble. »

Dès lors, le contrôle du juge a posteriori est mis en avant par ceux qui soutiennent les actions des professionnels du meublé touristique, à l'instar de Me Xavier Demeuzoy, à l'initiative de cette QPC.

Il ne s'agit pas d'une « opportunité » nouvelle, mais d'un rappel que le juge dans le cadre d'une contestation d'assemblée générale peut intervenir si les conditions de la loi ne sont pas respectées (ouvert pendant un délai de deux mois après notification en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965).

En pratique, la ligne est désormais claire il s'agit d'une confirmation de la loi sans réserve d'interprétation. L'interdiction est possible et peut continuer d'être votée lors des prochaines assemblées. Elle suppose toutefois une analyse fine de conditions afin d'éviter que des avocats saisissent le juge a posteriori.



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

Cette décision du Conseil est salubre, la loi Meur est confirmée !

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