Conseil constitutionnel, 19 mars 2026, n° 2025-1186 QPC

Conseil constitutionnel 19 mars 2026

2025-1186 QPC

Sté civile immobilière de la Barge rousse

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL A ÉTÉ SAISI le 19 décembre 2025 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 625 du 18 décembre 2025), dans les conditions prévues à l'article 61-1 de la Constitution, d'une question prioritaire de constitutionnalité. Cette question a été posée pour la société civile immobilière de la Barge rousse par Me Xavier Demeuzoy, avocat au barreau de Paris, et Me Jean-Marin Leroux-Quétel, avocat au barreau de Caen. Elle a été enregistrée au secrétariat général du Conseil constitutionnel sous le n° 2025-1186 QPC. Elle est relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit des cinquième et sixième alinéas de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction résultant 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.

Au vu des textes suivants :

- la Constitution ;

-l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;

- le code du tourisme ;

-la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

- la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale ;

- le règlement du 4 février 2010 sur la procédure suivie devant le Conseil constitutionnel pour les questions prioritaires de constitutionnalité ;

Au vu des pièces suivantes :

- les observations en intervention présentées pour l'association « Syndicat des professionnels de la location meublée » par Me Victor Sternberg, avocat au barreau de Paris, enregistrées le 13 janvier 2026 ;

- les observations présentées pour la société requérante par la SARL Gury et Maitre, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, enregistrées le 16 janvier 2026 ;

- les observations présentées par le Premier ministre, enregistrées le même jour ;

- les secondes observations présentées pour la société requérante par la SARL Gury et Maitre, enregistrées le 30 janvier 2026 ;

- les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Après avoir entendu Me Vincent Gury, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, pour la société requérante, Me Steinberg, pour l'association intervenante, et M. Thibault Cayssials, désigné par le Premier ministre, à l'audience publique du 10 mars 2026 ;

Au vu de la note en délibéré présentée par le Premier ministre, enregistrée le 12 mars 2026 ;

Et après avoir entendu le rapporteur ;

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL S'EST FONDÉ SUR CE QUI SUIT :

1. Les cinquième et sixième alinéas de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 mentionnée ci-dessus, dans sa rédaction résultant de la loi du 19 novembre 2024 mentionnée ci-dessus, prévoient que sont prises à la majorité des membres du syndicat de copropriété représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

« d) La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

« 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 ».

2. La société requérante, rejointe par l'association intervenante, reproche à ces dispositions de permettre à une majorité de copropriétaires de modifier le règlement de copropriété pour y interdire, de façon générale et absolue, la location de certains lots à usage d'habitation en meublés de tourisme. Selon elle, alors qu'existeraient 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 une méconnaissance du droit de propriété ainsi que de la liberté d'entreprendre.

3. Par ailleurs, selon la société requérante, pour les mêmes motifs, ces dispositions méconnaîtraient également la liberté contractuelle et le droit au maintien des conventions légalement conclues.

4. La propriété figure au nombre des droits de 1'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ». En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

5. Il appartient au législateur compétent, en application de l'article 34 de la Constitution, pour fixer les principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les droits de la copropriété d'un immeuble bâti sans porter d'atteinte injustifiée aux droits des copropriétaires.

6. En vertu de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, le règlement conventionnel de copropriété détermine la destination ainsi que les conditions de jouissance des parties privatives. Il ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est

définie aux actes, par ses caractères ou sa situation. Aux termes de l'article 9 de la même loi, chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot.

Il en use et en jouit librement, sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

7. Selon l'article 26 de cette loi, certaines décisions relatives à l'administration de la copropriété doivent être prises à la majorité des membres du syndicat représentant, en principe, au moins les deux tiers des voix. En application des dispositions contestées, peut être décidée selon cette règle de majorité, sous certaines conditions, la modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location de lots à usage d'habitation en meublés de tourisme.

8. En premier lieu, d'une part, il ressort des travaux préparatoires qu'en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu faciliter, au sein des copropriétés, la lutte contre les nuisances liées au développement des activités de location de meublés de tourisme. D'autre part, il a entendu lutter contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée. Ce faisant, il a poursuivi des objectifs d'intérêt général.

9. Le Conseil constitutionnel n'a pas un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement. Il ne lui appartient donc pas de rechercher si l'objectif que s'est assigné le législateur pouvait être atteint par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à l'objectif poursuivi.

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.

11. En troisième lieu, d'une part, une telle interdiction 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. D'autre part, elle ne peut concerner que les lots à usage d'habitation ne constituant pas une résidence principale. Enfin, lorsqu'une telle clause est introduite dans le règlement, elle s'applique indistinctement à l'ensemble des copropriétaires.

12. En quatrième lieu, ces dispositions restreignent 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. Elles ne font ainsi pas obstacle à la mise en location des lots concernés selon d'autres modalités.

13. En dernier lieu, en prévoyant que la règle de la majorité qualifiée s'applique aux décisions relatives à « la modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location » en meublés de tourisme de certains lots, ces dispositions permettent également aux membres du syndicat de copropriété de mettre fin à cette interdiction selon la même règle de majorité.

14. Il résulte de tout ce qui précède que, au regard des objectifs poursuivis, les dispositions contestées ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Le grief tiré de la méconnaissance de ce droit doit donc être écarté. Il en va de même, pour les mêmes motifs, de celui tiré de la méconnaissance de la liberté d'entreprendre.

15. Par conséquent, ces dispositions, qui ne méconnaissent pas non plus, en tout état de cause, la liberté contractuelle, ni le droit au maintien des conventions légalement conclues, ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution.

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL DÉCIDE :

Article 1er, -Les cinquième et sixième alinéas de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction résultant 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, sont conformes à la Constitution.

Article 2, - Cette décision sera publiée au Journal officiel de la République française et notifiée dans les conditions prévues à l'article 23-11 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 susvisée.

Jugé par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 19 mars 2026, où siégeaient : M. Richard FERRAND, Président, M. Philippe BAS, Mme Jacqueline GOURAULT, M. Alain JUPPÉ, Mme Véronique MALBEC, MM. Jacques MEZARD, François PILLET, François SÉNERS et Mme Laurence VICHNIEVSKY.

Rendu public le 19 mars 2026.