



CONSEIL CONSTITUTIONNEL



Décision n° 2025-1186 QPC du 19 mars 2026 - Communiqué de presse

Société civile immobilière de la Barge rousse
[Modalités de modification du règlement de copropriété concernant l'interdiction de la location en meublés de tourisme de certains lots à usage d'habitation]

[Conformité]

Le Conseil constitutionnel déclare conformes à la Constitution les dispositions législatives renforçant l'encadrement de la mise en location de résidences secondaires en meublés touristiques dans certaines copropriétés.

Le Conseil constitutionnel était saisi par la voie d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) de l'article 26 de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

Cet article facilite la possibilité, pour les syndicats de copropriété dans les immeubles dont le règlement comporte une « clause d'habitation bourgeoise », de s'opposer à la mise en location de résidences secondaires de la copropriété en meublés touristiques. Concrètement, il permet que l'interdiction de telles mises en location par le règlement de copropriété soit, sous certaines conditions, **décidée à la majorité des deux tiers et non plus à l'unanimité**.

Il était soutenu que cette disposition portait une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

Le Conseil a validé la loi au regard, d'une part, de l'objectif poursuivi par le législateur et, d'autre part, des garanties encadrant le dispositif.

Il a commencé par constater que le législateur avait poursuivi deux objectifs d'intérêt général : faciliter la lutte contre les nuisances liées au développement des activités de location de meublés de tourisme dans les copropriétés ; et lutter contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée. Il a ensuite relevé :

- que **le champ d'application de la mesure est circonscrit** : elle ne concerne pas les résidences principales, mais uniquement les résidences secondaires ; elle ne concerne pas toutes les copropriétés, mais uniquement celles qui sont soumises à une « clause d'habitation bourgeoise », c'est-à-dire les copropriétés dont le règlement interdit déjà les activités commerciales ;
- que **la portée de la mesure est limitée** : elle modifie les règles de majorité, mais pas les règles de fond régissant le droit d'usage et de jouissance des parties privatives ; elle ne permet d'interdire que des locations de courte durée (location à la journée, à la semaine ou au mois), les lots concernés pouvant faire l'objet de locations de longue durée ;
- que **l'interdiction est réversible** : la nouvelle règle de majorité applicable à la décision d'interdire la location en meublés de tourisme vaut également pour la décision de mettre fin à une telle interdiction.

Il en a déduit qu'au regard des objectifs poursuivis, la loi ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété, ni à d'autres droits et libertés

garantis par la Constitution.