

## Veille juridique immobilière

N° 19  
Avril - mai 2026



### Édito

par Jennifer Capitaine,  
enseignante-chercheuse en droit

Le droit immobilier traverse, ce second semestre, une période de mutations profondes entre intervention législative majeure en droit des baux commerciaux et exigences jurisprudentielles accrues des droits fondamentaux et constitutionnels. En effet, la promulgation de la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique introduit des changements concrets visant à simplifier le statut des baux commerciaux tout en renforçant l'équilibre bailleur/preneur.

Par ailleurs, l'actualité jurisprudentielle rappelle que la protection des occupants reste une priorité absolue des tribunaux, notamment en continuant d'enrichir la notion de décence du logement.

L'immobilier est un secteur en perpétuelle évolution. La présente *Veille juridique immobilière*, publiée par le département Droit du laboratoire ESPI2R, est un outil incontournable pour comprendre les mutations de l'immobilier contemporain et bâtir une pensée constructive sur les besoins de demain.

### Au sommaire de ce numéro

Délai de contestation des assemblées générales de copropriété : point de départ et conformité avec la Convention européenne des droits de l'homme . . .	p. 2
Est conforme à la constitution la procédure d'expropriation des biens en état d'abandon manifeste. . . . .	p. 3
Réforme du statut des baux commerciaux . . . . .	p. 4
Responsabilité délictuelle du tiers acquéreur complice de l'inexécution du mandat au détriment de l'agent immobilier . . . . .	p. 7
Nullité du bail commercial conclu sur le domaine public . . .	p. 8
Encadrement des locations Airbnb en copropriété au Brésil : le STJ soumet l'activité à l'autorisation préalable des copropriétaires . . . . .	p. 9

## Droit de la copropriété

Jurisprudence

### Délai de contestation des assemblées générales de copropriété : point de départ et conformité avec la Convention européenne des droits de l'homme

**Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 16 avril 2026, FS-B n° 24-18.842**

En l'espèce, un copropriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation d'une assemblée générale (AG) qui s'est tenue le 26 avril 2022. En défense, le syndicat a soulevé une fin de non-recevoir tirée de la forclusion. Il soutenait que l'action avait été engagée au-delà du délai de deux mois prévu par [l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965](#).

Par un arrêt du 12 juin 2024, la cour d'appel d'Orléans a accueilli cette fin de non-recevoir. Elle a déclaré l'action irrecevable en jugeant que le délai de deux mois courait dès le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée (LR) notifiant le procès-verbal (PV) de l'AG, peu importe que le pli ait été retiré ultérieurement par le copropriétaire.

Le copropriétaire a alors formé un pourvoi en cassation, articulé autour de deux moyens. La Cour de cassation devait répondre à deux questions distinctes :

- d'une part, le délai de deux mois pour contester une AG commence-t-il à courir dès le lendemain de la première présentation de la LR, même si le destinataire finit par retirer son pli plus tard ? ;
- d'autre part, au regard de [l'article 6, § 1, de la Convention européenne des droits de l'homme \(CEDH\)](#), ce point de départ fixé au lendemain de la première présentation porte-t-il une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge, en particulier lorsque le copropriétaire n'a pas encore pris connaissance du PV ou ignore la date exacte du point de départ ?

La Cour de cassation rejette le premier moyen en rappelant une règle stricte : « La loi ne distinguant pas selon que le pli recommandé est ou non retiré par son destinataire pour fixer le point de départ du délai de deux mois permettant de contester les décisions d'une assemblée générale de copropriétaires, ce délai court, dans tous les cas, à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée portant notification du procès-verbal de l'assemblée générale au domicile du destinataire. »

Puis, sur le second moyen, la Haute Juridiction valide la conventionnalité du texte. Elle estime que les dispositions combinées de la loi de 1965 et du décret de 1967 sont suffisamment claires et prévisibles. Le droit d'accès au tribunal n'est pas bafoué dans sa substance, puisque le copropriétaire dispose de 15 jours pour retirer son pli à La Poste, ce qui lui laisse un délai amplement suffisant pour agir en justice après le retrait. Enfin, la Cour souligne que ces règles strictes poursuivent un objectif légitime : garantir la sécurité juridique dans la gestion des copropriétés et l'exécution des décisions collectives. Le rapport de proportionnalité est donc respecté.

Ainsi, cet arrêt confirme la parfaite compatibilité du délai de contestation de deux mois avec [l'article 6, § 1, de la CEDH](#).

#### En savoir plus

CABINET NAUDIN. (s. d.). *Contestation des assemblées générales de copropriété : point de départ du délai et conformité avec la CEDH. Cass, 3<sup>e</sup> civ., 16 avril 2026, n° 24-18.842 FS-B.*

## Droit de l'urbanisme et de l'environnement

### Est conforme à la constitution la procédure d'expropriation des biens en état d'abandon manifeste

#### Conseil constitutionnel, décision n° 2026-1200, question prioritaire de constitutionnalité du 22 mai 2026

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 2 mars 2026 d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) par le Conseil d'État. Cette question portait sur la conformité à la Constitution de plusieurs articles du Code général des collectivités territoriales (CGCT) régissant la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste et d'expropriation simplifiée (articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT).

Le requérant contestait le dispositif légal à travers trois griefs :

- le manque de clarté de la loi : les critères d'« abandon manifeste » et d'« absence d'occupant habituel » seraient peu précis, laissant un pouvoir arbitraire au maire ;
- l'atteinte au droit de propriété : le délai, de trois mois, accordé au propriétaire pour réagir ou signer une convention de travaux avec le maire serait insuffisant ;
- la procédure d'expropriation abusive : le mécanisme permet une prise de possession du bien par la collectivité avant même l'intervention du juge judiciaire et la fixation définitive de l'indemnité (dérogation au caractère préalable de l'indemnisation de [l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen](#)). De plus, l'absence d'enquête publique léserait le public et le principe d'égalité.

Dans sa décision, le Conseil constitutionnel écarte l'ensemble des griefs et déclare les dispositions contestées conformes à la Constitution. Sur les pouvoirs du maire (articles L. 2243-1 à L. 2243-3 du CGCT), les Sages précisent que le législateur a suffisamment défini le cadre de l'abandon manifeste, que le maire applique la règle sous le contrôle du juge, et que le délai de trois mois permet valablement au propriétaire de se manifester et de stopper la procédure en s'engageant à réaliser des travaux *via* une convention.

Sur la procédure simplifiée d'expropriation ([article L. 2243-4 du CGCT](#)), le Conseil constitutionnel précise que cette procédure, qui permet une prise de possession rapide du bien, vise à résorber des désordres graves menaçant la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publiques, et à réhabiliter des logements. Ce motif d'intérêt général justifie que l'on déroge temporairement au versement préalable de l'indemnité définitive.

Les Sages précisent également que :

- le préfet n'est pas lié et apprécie librement l'utilité publique du projet ;
- une indemnité provisionnelle, basée sur l'évaluation des Domaines, doit être versée ou consignée avant la prise de possession ;
- le juge de l'expropriation reste compétent pour fixer l'indemnité définitive à défaut d'accord amiable ;
- et, enfin, le propriétaire dispose de voies de recours effectives devant le juge administratif pour contester la procédure.

#### En savoir plus

BARBIER, J.-D., & VALADE, S. (2026, 4 juin). *Réforme du statut des baux commerciaux par la loi de simplification de la vie économique*. Dalloz actualité.

## Droit des contrats

Loi

### Réforme du statut des baux commerciaux

#### **Loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique**

#### **La limitation du droit de préemption du locataire**

En vertu de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un bail commercial disposait d'un droit de préemption si les locaux qu'il louait étaient mis en vente. Toutefois, ce droit ne visait que les activités commerciales ou artisanales. C'est pourquoi la Cour de cassation avait formellement exclu les locaux industriels de ce dispositif (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 29 juin 2023, n° 22-16.034). L'article 61 de la loi de simplification est venu restreindre davantage l'accès à ce droit. En modifiant l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le législateur impose désormais des définitions très strictes (et limitatives) de ce qu'est un local commercial ou artisanal éligible à la préemption.

Pour les locaux commerciaux, le texte cible uniquement les locaux dédiés principalement au commerce de détail ou de gros, ainsi qu'aux prestations de services commerciales (y compris leurs réserves et emplacements attenants). Sont désormais expressément exclus les entrepôts et les bureaux. Ainsi, contrairement à la jurisprudence passée, le droit de préemption ne s'applique plus aux locaux à usage exclusif de bureaux (définis par l'article R. 145-11 du Code de commerce). Dès lors, des activités intellectuelles ou administratives installées dans des boutiques avec vitrine sur rue – comme les banques, les agences de voyage, les bureaux de change ou les agences immobilières – perdent définitivement ce droit de préemption.

Concernant les locaux artisanaux, il s'agit des locaux principalement affectés à une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, à condition qu'elle figure sur une liste fixée par décret en Conseil d'État. Là encore, les entrepôts sont strictement exclus.

Cette réforme crée donc une dualité juridique importante. Il faut désormais distinguer :

- la définition de l'article L. 145-1 du Code de commerce, qui détermine si un locataire bénéficie du statut protecteur des baux commerciaux ;
- la définition de l'article L. 145-46-1 du même code, beaucoup plus restrictive, qui sert uniquement à savoir si ce locataire peut préempter son local en cas de vente.

Ces nouvelles restrictions s'appliquent à toutes les mutations (ventes ou transferts de propriété) qui se réalisent après le 26 mai 2026.

#### **La possibilité pour le preneur de payer son loyer mensuellement**

L'article 62 de la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 introduit un nouvel article L. 145-32-1 dans le Code de commerce. Ce texte, placé stratégiquement en introduction de la section « Du loyer », offre le droit à certains locataires d'opter pour un paiement mensuel de leur loyer, même si leur bail commercial prévoit initialement un règlement trimestriel. Ce droit s'applique au preneur à bail d'un local destiné à une activité de commerce de détail, de gros, ou de prestations de

services à caractère commercial ou artisanal. Le locataire ne doit présenter aucun arriéré de paiement pour ses loyers et charges.

Pour activer la mensualisation, une simple demande du locataire suffit. La loi ne précise en effet aucun formalisme ni destinataire précis (bailleur ou administrateur de biens). Toutefois, il est fortement conseillé d'envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception ou de procéder par acte d'huissier. Le changement s'applique dès l'échéance de paiement suivante :

- si le loyer est payé d'avance (à échoir), l'effet est immédiat ;
- si le loyer est payé à terme échu, le locataire règle le trimestre en cours, et la mensualisation débute au premier mois du trimestre suivant.

L'article L. 145-32-1 du Code de commerce est d'ordre public. Par conséquent, toute clause du bail qui interdirait la mensualisation est réputée non écrite.

La mesure est d'application immédiate et concerne directement tous les baux en cours d'exécution à la date de promulgation de cette loi de simplification de la vie économique.

### Les clauses « tunnel » pour l'indexation et la révision du loyer

L'article 62, 3°, de la loi de simplification insère un nouvel article L. 145-38-1 au sein du Code de commerce. Ce texte dispose : « Par dérogation à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, est autorisée dans le bail des locaux à usage commercial la clause ayant pour objet ou pour effet d'encadrer, dans les mêmes proportions, à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux prise en compte pour la révision du loyer en application des articles L. 145-38 et L. 145-39 du présent code. » Cette mesure légalise ainsi les clauses permettant aux parties de plafonner et de plancher l'évolution du loyer selon un pourcentage fixe, afin d'atténuer l'impact d'une volatilité excessive de l'indice des loyers commerciaux (ILC). Les contractants peuvent par exemple stipuler que l'indexation annuelle ne pourra ni augmenter ni diminuer de plus de 3 %.

Le nouvel article L. 145-38-1 énonce expressément déroger à l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier – CMF (qui régit les clauses d'indexation contractuelles). Néanmoins, l'article *in fine* précise que cet encadrement s'applique aux révisions de loyer prévues par les articles L. 145-38 et L. 145-39 du Code de commerce. Cette formulation engendre une certaine confusion juridique, car elle mélange deux mécanismes distincts, d'une part l'indexation conventionnelle (clause d'échelle mobile), d'autre part la révision légale (notamment la révision triennale).

Bien que la loi de simplification semble introduire une autorisation nouvelle pour insérer des « clauses tunnels » (limitant de manière symétrique la hausse et la baisse de l'indice) dans les clauses d'indexation, cette dérogation n'apparaissait pas techniquement nécessaire. Toutefois, en pratique, ces clauses n'ont jamais été interdites. En effet, l'article L. 112-1 du CMF prohibe uniquement les clauses créant une distorsion en prenant en compte une période de variation supérieure à la durée écoulée entre deux révisions (générant une hausse supérieure à l'indice réel). À l'inverse, une clause tunnel limite la variation à la baisse ou à la hausse, aboutissant à une évolution potentiellement inférieure à celle de l'indice, ce qui n'a jamais contrevenu aux dispositions du CMF.

Le législateur a également étendu la possibilité d'appliquer ces clauses tunnels à la révision légale triennale ([article L. 145-38 du Code de commerce](#)). L'utilité pratique de la nouvelle disposition reste discutable au regard de la jurisprudence. La Cour de cassation avait déjà statué que les règles de la révision triennale visent seulement à interdire les augmentations qui excèdent la variation de l'indice. Elle avait ainsi validé une clause restreignant cette variation à 50 % de la hausse de l'indice ([Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 18 décembre 1985, n° 84-15.827](#)). Une clause tunnel limitant l'amplitude de la variation de l'indice respecte donc déjà l'esprit de [l'article L. 145-38](#), qui condamne exclusivement les dépassements à la hausse.

### **Les garanties convenues dans le bail commercial**

[L'article L. 145-40 du Code de commerce](#) prévoyait que si un bailleur détenait des sommes (loyers payés d'avance ou dépôt de garantie) supérieures à deux termes de loyer, des intérêts étaient dus au locataire. La nouvelle loi de simplification vient enrichir ce texte en y insérant trois alinéas supplémentaires. Ces ajouts visent à :

- plafonner le montant du dépôt de garantie ;
- organiser son sort en cas de vente de l'immeuble ;
- encadrer sa restitution.

À l'instar de la mesure permettant le paiement mensuel du loyer, ce nouveau dispositif restrictif vise exclusivement le preneur à bail d'un local destiné à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros, ou de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

Le montant exigé au titre du dépôt de garantie est désormais strictement plafonné : il ne peut pas excéder l'équivalent d'un trimestre de loyer. La loi précise que cette limite s'applique également à « la valeur des biens, des titres, des engagements et des garanties de toute nature ». Par ailleurs, le législateur précise expressément que « ces sommes ne portent pas intérêt au profit du preneur à bail ». Dans le cadre du nouveau droit au paiement mensuel du loyer, cette disposition crée une dérogation majeure au premier alinéa de [l'article L. 145-40](#), qui impose d'ordinaire la production d'intérêts pour les sommes excédant deux mois de loyer.

Ces nouvelles règles s'appliquent de plein droit aux baux commerciaux conclus ou renouvelés à partir du 26 mai 2026.

### **La restitution du dépôt de garantie**

Le dernier alinéa de [l'article L. 145-40 du Code de commerce](#) encadre désormais strictement le remboursement du dépôt de garantie. Tout d'abord, la restitution doit être effectuée dans un « délai raisonnable » qui ne peut en aucun cas dépasser trois mois à partir de la remise des clés. Ensuite, pour que ce délai commence à courir, les clés doivent être remises au bailleur (ou à son mandataire) soit en mains propres, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le propriétaire a le droit de déduire du dépôt de garantie les sommes qui lui sont contractuellement ou légalement dues par le locataire sortant. Cela concerne, d'une part les impayés ou arriérés de loyers et de charges, et d'autre

part, les montants que le bailleur est contraint de régler à la place du locataire. Mais, toutes les retenues pratiquées par le bailleur doivent être « dûment justifiées ». Il convient toutefois de souligner que le texte de loi actuel ne prévoit aucune sanction explicite à l'encontre du bailleur en cas de non-respect de ces règles.

Pour ce qui concerne les autres formes de garanties (comme les cautions bancaires ou autonomes), le cadre est le suivant : elles doivent être restituées dans un délai maximal de six mois, et le bailleur est tenu d'effectuer toutes les démarches de mainlevée nécessaires et de redonner au locataire l'intégralité des documents liés à ces garanties.

Ces nouvelles règles de restitution sont applicables aux baux déjà en cours d'exécution au 26 mai 2026, à la condition que la restitution effective des clés par le locataire se déroule après le 26 août 2026.

### La clause résolutoire

L'article 63 de la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 remplace, à l'article L. 145-41 du Code de commerce, « clauses de résiliation » par « clauses résolutoires ». Le texte durcit les règles permettant au locataire d'obtenir des délais de paiement et de suspendre les effets de la clause résolutoire. Désormais, le preneur doit remplir deux conditions strictes : prouver sa capacité à apurer la dette locative passée dans le cadre de l'échéancier sollicité, et reprendre le versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience.

Cette modification est issue d'un amendement gouvernemental (amendement n° 497 du 31 mai 2024). Le but affiché est d'encadrer plus strictement la suspension de la clause résolutoire afin de responsabiliser le locataire en situation d'impayé, tout en protégeant les intérêts financiers du bailleur. Ainsi, le locataire doit doublement prouver qu'il peut assumer son passif (la dette accumulée) et son actif (le loyer mensuel au fur et à mesure des échéances contractuelles).

Ces nouvelles exigences entrent en vigueur immédiatement. Elles s'appliquent de plein droit à toutes les demandes introduites en justice à compter du 28 mai 2026.

### En savoir plus

BARBIER, J.-D., & VALADE, S. (2026, 4 juin). *Réforme du statut des baux commerciaux par la loi de simplification de la vie économique*. Dalloz actualité.

## Responsabilité délictuelle du tiers acquéreur complice de l'inexécution du mandat au détriment de l'agent immobilier

**Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 7 mai 2026, n° 24-10.637**

En l'espèce, un agent immobilier, bénéficiant d'un mandat de vente non exclusif, fait visiter une villa à un couple d'acheteurs. Le mandat prévoyait une commission de 6 % du prix initial (2 990 000 €), à la charge des acquéreurs.

Après avoir essuyé un premier refus de prêt, les acquéreurs ont contourné l'agence pour acheter directement le bien auprès des vendeurs à un prix réduit (2 500 000 €), évitant ainsi le paiement de la commission. Estimant avoir perdu

sa rémunération par cette manœuvre, l'agent immobilier a poursuivi les acheteurs en responsabilité délictuelle.

Par un arrêt du 25 octobre 2023, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a confirmé la décision de première instance (tribunal de grande instance de Grasse, 6 novembre 2019) et a condamné les acquéreurs à verser 150 000 € de dommages et intérêts à l'agent.

Les acquéreurs ont formé un pourvoi en cassation. Ils soutenaient qu'en l'absence de lien contractuel direct avec l'agent immobilier (le mandat étant non exclusif), le fait de formuler une nouvelle offre directement aux vendeurs et de finaliser la vente sans l'intermédiaire de l'agence ne constituait ni une faute ni une fraude. Selon eux, la cour d'appel, en se bornant à constater qu'ils avaient agi dans l'intérêt exclusif de leurs propres finances, n'avait pas légalement caractérisé de faute au sens de [l'article 1240 du Code civil](#). La question posée était donc de savoir si le comportement des acquéreurs suffisait à caractériser une faute délictuelle engageant leur responsabilité.

La Cour de cassation rejette l'argument des acquéreurs en se fondant sur les [articles 1200 et 1240 du Code civil](#). Elle rappelle le principe suivant : un tiers à un contrat qui se rend complice de la violation d'obligations contractuelles par l'une des parties engage sa responsabilité délictuelle. Elle précise que, même si l'acheteur n'est pas lié par le contrat de mandat, il peut voir sa responsabilité délictuelle engagée envers l'agent immobilier si son comportement fautif prive ce dernier de sa commission. C'est précisément le cas lorsque la perte du droit à la rémunération résulte de manœuvres frauduleuses de la part de l'acquéreur.

#### En savoir plus

VINET, F. (2026, 3 juin). *Précisions sur la responsabilité délictuelle du tiers acquéreur complice de l'inexécution du mandat au détriment de l'agent immobilier*. Dalloz actualité.

### **Nullité du bail commercial conclu sur le domaine public**

#### ***Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile 3, 21 mai 2026, n° 24-16.483***

Le 12 décembre 2012, un bail commercial est conclu pour l'exploitation d'un restaurant situé sur le domaine public maritime (à l'arrière d'une plage). À la suite d'un commandement de payer délivré le 3 septembre 2021, le locataire assigne le bailleur en justice le 13 octobre 2021. Il demande la nullité du bail, la restitution de l'ensemble des loyers versés ainsi que l'indemnisation de la perte de son fonds de commerce. De son côté, le bailleur invoque la prescription de l'action, celle-ci ayant été introduite plus de cinq ans après la signature du contrat.

Par un arrêt du 14 mars 2024, la cour d'appel de Basse-Terre déclare recevable l'action en nullité du bail, juge le commandement de payer sans objet, condamne le bailleur à restituer les loyers perçus, et rejette la demande du bailleur visant à obtenir une indemnité d'occupation.

Saisie du litige, la Cour de cassation prononce une cassation partielle, limitée exclusivement au refus d'accorder une indemnité d'occupation. Les juges du droit censurent tout d'abord la cour d'appel en précisant que dès lors que « le

bailleur a fourni à la locataire la jouissance effective d'un local », il est légitimement en droit de réclamer une indemnité. Celle-ci doit correspondre à la valeur de la jouissance des lieux effectivement procurée au locataire. Ils rappellent ensuite qu'un bail commercial consenti sur le domaine public est entaché d'une nullité absolue. Par conséquent, l'action en nullité se prescrit par cinq ans, le délai courant à compter du jour où le demandeur a eu – ou aurait dû avoir – connaissance de l'illicéité de l'objet du contrat.

### En savoir plus

BARBIER, J.-D., & VALADE, S. (2026, 10 juin). *Nullité du bail commercial conclu sur le domaine public et prescription de l'action*. Dalloz actualité.

## À l'international

### Encadrement des locations Airbnb en copropriété au Brésil : le STJ soumet l'activité à l'autorisation préalable des copropriétaires *Tribunal supérieur de justice, arrêt du 7 mai 2026, REsp 2121055*

L'affaire soumise au Superior Tribunal de Justiça (STJ) concernait l'exploitation d'un appartement situé dans une copropriété résidentielle par l'intermédiaire de la plateforme Airbnb. La propriétaire mettait régulièrement son bien à disposition de tiers pour de courtes durées, dans le cadre de réservations effectuées en ligne. Le syndic de copropriété contestait cette pratique, estimant qu'elle était incompatible avec la destination résidentielle de l'immeuble et qu'elle ne pouvait être exercée sans l'accord de la collectivité des copropriétaires. Selon le syndic, la rotation fréquente des occupants, caractéristique des locations de courte durée, rapprochait cette activité d'une activité « hôtelière » plutôt que d'un usage résidentiel traditionnel.

La propriétaire soutenait au contraire que les locations litigieuses relevaient de la location saisonnière, modalité licite de jouissance du bien découlant du droit de propriété. Elle faisait notamment valoir qu'aucune disposition de la convention de copropriété n'interdisait expressément le recours à des plateformes telles qu'Airbnb.

Après avoir été déboutée devant les juridictions inférieures, elle a saisi le STJ afin d'obtenir la reconnaissance de son droit à exploiter librement son appartement dans le cadre de locations de courte durée.

La question était de savoir si la mise en location répétée d'un lot de copropriété *via* une plateforme de type Airbnb constituait un simple usage résidentiel du bien ou si elle était susceptible de modifier la destination de l'immeuble au point de nécessiter l'autorisation préalable de la copropriété. Plus largement, la Cour était amenée à se prononcer sur l'articulation entre le droit individuel du copropriétaire de disposer de son bien et le pouvoir de la collectivité des copropriétaires de préserver la destination résidentielle de l'immeuble.

Par un arrêt rendu le 7 mai 2026, la deuxième section du STJ a jugé que l'exploitation régulière d'un logement *via* Airbnb ne saurait être assimilée automatiquement à

une location résidentielle classique. La Cour relève que de telles locations de courtes durées se caractérisent par une succession rapide d'occupants, recrutés par l'intermédiaire d'une plateforme numérique, sans lien durable avec l'immeuble. Selon les juges, cette situation produit des effets distincts de ceux d'un bail d'habitation traditionnel et se rapproche, sous certains aspects, d'une activité hôtelière.

Ainsi, le STJ considère que ce type d'exploitation peut entraîner une modification de la destination résidentielle de l'immeuble. En conséquence, une telle activité ne peut être exercée librement par le copropriétaire ; elle suppose une autorisation préalable de la copropriété adoptée à la majorité qualifiée prévue par le Code civil brésilien (article 1351) pour les changements de destination de l'immeuble.

Cette décision s'inscrit dans un mouvement international de régulation des plateformes de location touristique de courte durée. Comme dans plusieurs États européens, et notamment en France – opérée aussi récemment par la [loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale](#) (dite loi Le Meur) –, les juridictions sont confrontées à la difficulté de concilier trois intérêts concurrents : la liberté du propriétaire d'exploiter son bien, la protection du logement résidentiel et les exigences de tranquillité et de sécurité propres à la vie en copropriété.

L'arrêt illustre également l'influence de la conception brésilienne de la fonction sociale de la propriété. Le droit de propriété n'est pas appréhendé comme une prérogative absolue mais comme un droit dont l'exercice doit demeurer compatible avec les intérêts collectifs de la communauté concernée.

**Cahiers ESPI2R**  
ISSN électronique 3099-8352  
Juin 2026

**Contributeurs du laboratoire ESPI2R**  
Jennifer CAPITAINE, Fernanda CHATELARD

**Édition**  
Lolita GILLET

**Photographie**  
Photo de Luke Webb  
provenant de Pexels.

**Éditeur**  
Association Groupe ESPI  
Établissement d'enseignement  
supérieur privé et technique reconnu  
par l'État  
23 rue de Cronstadt - 75015 Paris  
[groupe-espi.fr](http://groupe-espi.fr)