

FRANCIA***Conseil constitutionnel*, decisione n. 2025-1186 QPC del 19 marzo 2026, *Société civile immobilière de la Barge Rousse* [Modalità di modifica del regolamento condominiale con riguardo al divieto di locazione, sotto forma di *meublés de tourisme*, di talune unità abitative]**

24/03/2026

Il *Conseil constitutionnel* ha rigettato una *question prioritaire de constitutionnalité* che gli era stata sottoposta dalla terza *chambre civile* della *Cour de cassation*.

Era sospettato d'incostituzionalità l'art. 26 della legge n. 65-557 del 10 luglio 1965, nella formulazione derivante dalla legge n. 2024-1039 del 19 novembre 2024 (c.d. legge Le Meur)¹. Tale disposizione consente a una maggioranza di condòmini di modificare il regolamento condominiale per vietare la locazione turistica di breve durata. Secondo la società ricorrente nel giudizio *a quo*, in assenza di un motivo d'interesse generale che giustifichi l'intervento del legislatore e di adeguate garanzie dei diritti dei condòmini, ciò si risolverebbe in una violazione del diritto di proprietà e della libertà d'impresa.

Il *Conseil* ha ricordato che l'art. 34 della Costituzione attribuisce al legislatore la facoltà di disciplinare il condominio senza ledere in maniera ingiustificata i diritti dei condòmini. In virtù dell'art. 8 della legge del 10 luglio 1965, il regolamento condominiale determina la destinazione d'uso e le condizioni di godimento delle parti dell'immobile adibite a uso privato; ai diritti dei condòmini non possono essere imposti limiti ulteriori rispetto a quelli giustificati dalla destinazione dell'immobile. Modificando l'art. 26 della stessa legge, il legislatore del 2024 ha inteso contrastare sia i disagi legati alle locazioni brevi, sia la penuria di unità abitative destinate alle locazioni di lunga durata. Così facendo, il legislatore ha perseguito obiettivi d'interesse generale; su questo punto, il *Conseil* ha ribadito che c'è una differenza qualitativa fra i suoi poteri decisorii e il *pouvoir général d'appréciation* del Parlamento. In secondo luogo, la disposizione impugnata, che si limita a prevedere specifici *quorum* deliberativi per la modifica del regolamento condominiale, non interviene sulle regole – di rango legislativo – che definiscono i diritti di uso e di godimento delle parti adibite a uso privato. Così, l'eventuale introduzione di un divieto nel regolamento condominiale dev'essere giustificata dalla destinazione d'uso dell'immobile. In terzo luogo, un tale divieto può interessare soltanto condòmini i cui regolamenti contengano la c.d. *clause d'habitation bourgeoise*, che autorizza la presenza di unità abitative e di attività professionali, ma vieta le attività commerciali al di fuori dei fondi a ciò preposti. Inoltre, la disposizione impugnata si applica soltanto all'attività locativa svolta

¹ Su questo intervento riformatore e sui dibattiti che l'hanno preceduto si rinvia alla ricerca Comp. 350 – *Strutture ricettive e locazioni turistiche in alcuni ordinamenti europei*.

sotto forma di *meublé de tourisme* (traducibile in italiano come “casa per vacanze”), disciplinata all’art. L. 324-1-1 del Codice del turismo. Da ultimo, i condòmini hanno sempre la possibilità di ritornare sulle loro decisioni precedenti, superando il divieto introdotto in precedenza. Sulla base di questi argomenti, il *Conseil* ha ritenuto che la disposizione impugnata non violi in maniera sproporzionata il diritto di proprietà e la libertà d’impresa.

La decisione è consultabile a questo [link](#); questo, invece, è il [link](#) al comunicato-stampa.

Giacomo Delledonne