Image not found or type unknown

AIRBNB et le principe de PROTECTION DU DOMICILE

Fiche pratique publié le **11/01/2021**, vu **3803 fois**, Auteur : Maître Jean-Philippe MARIANI et Bruno LEHNISCH

Dans le cadre d'un contrôle, des agents municipaux assermentés peuvent-ils entrer, sans autorisation du propriétaire, dans un logement proposé à la location saisonnière (de type Airbnb) ?

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 17 janvier 2019 par la Cour de cassation d'une **question prioritaire de constitutionnalité** (QPC).

Il devait en particulier statuer sur la question suivante : la loi autorisant les agents municipaux à entrer **sans autorisation** dans des logements loués en location saisonnière est-elle conforme au **principe constitutionnel de protection du domicile ?**

I) Qu'est-ce qu'une QPC ?

La question prioritaire de constitutionnalité est le droit reconnu à toute personne qui est partie à un procès de soutenir qu'une disposition législative **porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit**. Si les conditions de recevabilité de la question sont réunies, il appartient au Conseil constitutionnel, saisi sur renvoi par le Conseil d'État ou la Cour de cassation, de se prononcer et, le cas échéant, d'**abroger la disposition législative contestée.**

Avant la réforme constitutionnelle du 23 juillet 2008, il n'était pas possible de contester la conformité à la Constitution d'une loi **déjà entrée en vigueur**. Désormais, les justiciables jouissent de ce droit en vertu de l'article 61-1 de la Constitution. Il s'agit donc d'un **contrôle *a posteriori* de la loi.**

II) Quelles étaient les dispositions législatives critiquées ?

Les requérants contestaient l'article L651 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) introduit par la loi n° 83-440 du 2 juin 1983.

Cet article permettait de vérifier que la location d'un bien immobilier pour de courtes durées (de type locations saisonnières) avait bien été précédée d'une **autorisation de changement d'usage.** A cet effet, il prévoyait que des agents municipaux assermentés pouvaient effectuer les constatations nécessaires pour relever les infractions. Ces dispositions leur permettaient ainsi, en cas de refus ou d'absence de l'occupant du local ou de son gardien, **de se faire ouvrir les portes**

et de visiter les lieux en présence du **maire ou d'un commissaire de police.**

Ces visites de contrôle se sont multipliées avec le développement des locations par l'intermédiaire de la plateforme Airbnb et n'ont cessé de faire naître des doutes légitimes quant à leur légalité. C'est donc logiquement que les neuf sages ont été saisis de la **constitutionnalité** de ce dispositif de **contrôle domiciliaire**.

III) La position du Conseil constitutionnel

En 2019, le Conseil constitutionnel a **censuré** les dispositions précitées du CCH. Il les a donc jugées **contraires à la Constitution** (Cons. const., 5 avr. 2019, n° 2019-772 QPC).Le Conseil a ainsi considéré que la possibilité pour les agents municipaux même en présence du maire ou d'un commissaire, d'entrer dans un logement d'habitation **sans la présence ou l'autorisation du propriétaire** violait la liberté fondamentale du droit à la propriété et à l'inviolabilité du domicile. En effet, seul le **juge judiciaire, gardien de la liberté individuelle** en application de l'article 66 de la Constitution, peut, en principe, autoriser une telle visite.

A cet égard, il faut rappeler que le droit à la vie privée et la protection du domicile sont placés au **sommet de la hiérarchie des normes**. En effet, le Conseil constitutionnel a donné une valeur constitutionnelle au droit au respect de la vie privée et de l'inviolabilité du domicile, ces droits découlant de la liberté proclamée par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 (décision n° 2013-679 DC du 4 décembre 2013 et décision n° 94-352 DC du 18 janvier 1995). De même, la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH) fait respecter de façon rigoureuse le **droit au respect de la vie privée et familiale** ainsi que le **droit au respect du domicile,** principes garantis par l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme (voir par exemple : CEDH, Cour (Cinquième Section), 16 mai 2019, n° 66554/14 .)

En conséquence, en cas de contrôle, un copropriétaire **a parfaitement le droit de refuser** l'entrée aux agents municipaux.

=> Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés