VELLOZO FERREIRA
ADVOGADOS

LEGAL INSIGHTS

#01 | 09.22

L'ILLÉGALITÉ DU LOGEMENT LOCAL DANS LES FRACTIONS AUTONOMES DESTINÉES À L'HABITATION

Décision de la Cour Suprême de Justice du 22 mars 2022,
dans l'affaire nº 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A-RUJ.

L'existence de logements de proximité dans des fractions autonomes intégrées dans des immeubles sous des régimes de propriété horizontaux, dans lesquels il existe des fractions utilisées comme logements permanents, a donné lieu à plusieurs litiges juridiques.

La question de savoir si l'utilisation d'une fraction autonome, intégrée dans un immeuble constitué en propriété horizontale, en tant que logement local est compatible, lorsque dans le titre constitutif de la propriété horizontale, la même fraction est affectée à des fins de logement, a fait l'objet de diverses compréhensions doctrinales et jurisprudentielles.

C'est pourquoi il est nécessaire de stabiliser les décisions judiciaires en la matière, suite à l'Arrêt d'uniformité de la jurisprudence rendu par l'Assemblée Plénière des Sections Civiles de la Cour Suprême de Justice le 22 mars 2022.

La question abordée dans le Jugement Uniforme de Jurisprudence analysé est de savoir si l'exercice de l'activité de logement local, réglementée par le décret-loi n° 128/2014, du 29/08, modifié par le décret-loi n° 63/2015, du 23/04, du 23/04, est autorisé dans le secteur du logement local. N° 63/2015, du 23/04, en fractions autonomes destinées à l'habitation, selon la mention dans le titre constitutif de la propriété horizontale de l'immeuble dans lequel les fractions sont insérées, aux termes et pour les besoins des dispositions de l'article 1418, n° 2, alinéa a), du Code civil, constitue ou non, un usage autre que celui auquel la fraction est destinée, interdit aux copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 1422, n° 2, alinéa c), du Code précité.

En conséquence, la Cour Suprême de Justice s'est penchée sur deux décisions judiciaires contradictoires, à savoir:

- le jugement d'appel, qui a adopté la compréhension que l'activité de logement local n'intègre pas le concept de logement comme finalité donnée aux fractions autonomes, et comme tel la fraction autonome destinée au logement ne peut pas être utilisée pour le logement local, car cela viole la finalité à laquelle la fraction est destinée, selon le titre de propriété horizontal et le règlement de copropriété de l'immeuble.

- l'arrêt fondamental, qui a adopté l'idée qu'une fraction autonome destinée à l'habitation peut être utilisée pour le logement local car elle ne viole pas le statut de propriété horizontale, le logement local respecte le titre de propriété horizontale lorsqu'il stipule qu'une certaine fraction est destinée à l'habitation, il y a une fraction.

Le Jugement Uniforme de la Jurisprudence a pris la position suivante:

"Dans le régime de la propriété horizontale, l'indication dans le titre constitutif qu'une certaine fraction est destinée à l'habitation doit être interprétée dans le sens que le logement local n'y est pas autorisé", ceci étant entendu comme l'orientation la plus conforme à l'esprit du système juridique et aux règles de droit qui régissent la propriété horizontale et le logement local.

Ainsi, s'il est mentionné dans l'acte constitutif de propriété horizontal, inscrit au registre foncier, qu'une certaine fraction est destinée à être utilisée à des fins d'habitation en tant que centre de la vie domestique, indépendamment du fait que le permis d'utilisation renvoie à une mention générique de "logement", on ne peut pas en conclure que toute utilisation de cette fraction qui implique une nuitée ou un repos, indépendamment de la manière dont elle se produit ou s'organise, devrait être licite.

.

Dans le titre constitutif de la propriété horizontale, la finalité donnée aux fractions autonomes est l'habitation. Cette finalité spécifique doit être interprétée dans le sens où le terme "habitation" signifie que la fraction a une fonction économico-sociale de servir de résidence à des personnes et à des ménages, en leur assurant la tranquillité, la sécurité et le confort que requiert toute économie domestique (cf. article 236/1 du code civil).

Le concept de logement est qualitativement distinct de celui de logement local, car une fraction de logement a un caractère de stabilité tendancielle de ceux qui l'utilisent, alors que le logement local est caractérisé par des utilisateurs successifs et divers, transitoires, étant volatiles et disséminés, avec des répercussions qualitativement différentes sur l'environnement de logement dans lequel ils se développent.

Par conséquent, si dans l'acte constitutif d'un bien horizontal, la destination d'une certaine fraction - l'habitation - est mentionnée, et que dans cette fraction un logement local doit être exploité, tout membre de la copropriété a le droit de s'opposer à l'utilisation de cette fraction à une fin autre que celle qui lui était destinée dans l'acte constitutif (cf. article 1422, n° 2, alinéa c) Code civil).

Porto, 22 septembre 2022

Pour de plus amples informations, veuillez contacter:
vf@vellozoferreira.pt
+ 351 22 339 21 10 | + 351 961 102 286o
www.vellozoferreira.pt