

Pares Advogados

L'alajamento local a-t-il encore un avenir ?

Le 22 mars dernier, la Cour Suprême de Justice portugaise ("STJ") a unifié la jurisprudence sur une question qui a toujours divisé les opinions et les intérêts : l'exercice de la location touristique de courte durée (*alajamento local* - AL) dans des immeubles constitués en propriété horizontale.

Une fraction autonome destinée à l'habitation, conformément au titre constitutif de la propriété horizontale, peut-elle être utilisée pour l'AL ?

En formulant la question en sens inverse : l'exercice de l'AL viole-t-elle la finalité "habitation" à laquelle est destiné un appartement dans l'acte qui définit la propriété horizontale de l'immeuble ?

La question a fait l'objet de décisions judiciaires contradictoires, dans les diverses procédures qui se sont tenues devant les tribunaux de première instance et d'appel, ainsi que devant le STJ qui, à deux occasions différentes au moins, avait rendu des jugements au contenu contradictoire.

La myriade d'interprétations jurisprudentielles sur la question a maintenant été résolue de manière définitive et surprenante par l'ensemble des juges (avec une seule voix contre) du STJ : ***"Sous le régime de la propriété horizontale, l'indication dans le titre constitutif, qu'une certaine fraction est destinée à des fins d'habitation, doit être interprétée comme signifiant que l'alajamento local n'y est pas autorisé"***.

Bien que le régime juridique de l'AL ne définisse pas les utilisations autorisées pour la pratique de cette activité, la majorité des municipalités acceptent que les établissements respectifs puissent (et doivent) être installés dans des immeubles résidentiels, ce qui rend la décision de la STJ en contradiction directe avec le régime juridique de l'AL.

En effet, le STJ a considéré qu'une fraction à usage d'habitation, telle que définie dans le titre constitutif de l'immeuble, doit *"servir de logement ou de résidence à des personnes et à des ménages, en leur assurant la tranquillité, la sécurité et le confort qu'exige toute économie domestique, dans un espace commun environnant déterminant pour ce type de cohabitation collective"*.

Avec cette interprétation, le système est inversé : auparavant, le propriétaire, titulaire légitime d'une "licence" AL, pouvait exercer l'activité sans demander aucune autorisation aux autres copropriétaires (à l'exception de la modalité "*hostels*"), qui ne pouvaient s'y opposer qu'*a posteriori*, par le biais d'une résolution motivée ; désormais, c'est l'inverse, on suppose que l'AL est interdite si l'usage est défini comme habitation dans le titre constitutif de la propriété horizontale et le propriétaire ne peut exercer l'activité qu'avec une autorisation expresse des autres copropriétaires, qui soit formellement et matériellement suffisante pour écarter l'interdiction du titre constitutif.

Il ne fait aucun doute que ce jugement a eu l'effet d'une bombe dans le paysage juridique et politique de notre pays...

L'AL a toujours été très controversé, notamment à partir du moment où les problèmes de gentrification et de manque de logements abordables ont commencé à apparaître dans les grands centres urbains, en raison d'intérêts économiques concurrents et du fait qu'ils placent les municipalités dans une position *sui generis*, entre l'intérêt pour la réhabilitation des villes et les revenus qui en découlent, ainsi que la pression sociale pour limiter la croissance des pouvoirs locaux à la lumière des problèmes qu'ils créent (diront ses détracteurs).

Les juges du STJ ont désormais clairement comblé les lacunes laissées par le législateur.

Mais la position du STJ ne manque pas de soulever des questions importantes quant à ses conséquences pratiques pour l'activité de l'AL.

En effet, cette jurisprudence donne aux copropriétés la légitimité de s'opposer à l'exercice de l'activité d'AL dans l'immeuble, dès lors que l'usage de l'appartement, tel qu'établi dans le titre de propriété horizontal, soit à des fins d'habitation.

En plus de l'augmentation exponentielle des procès intentés par les copropriétés, visant à limiter l'exploitation des établissements de AL dans les immeubles respectifs, il y aura également les actions en justice intentées par les propriétaires exerçant l'activité de AL (dont beaucoup, comme seule source de revenus), invoquant le principe de la sécurité juridique par rapport aux droits qui leur ont été conférés lorsqu'ils ont reçu ladite "licence".

Une question intéressante sera de savoir quelle est la responsabilité des municipalités par rapport aux établissements AL qui sont enregistrés et qui n'avaient pas, selon ce qui a maintenant été confirmé par la STJ, la légitimité pour le faire, car ils n'avaient pas l'approbation de la copropriété. Et, dans le même sens, se pose également la question de la responsabilité des communes dans la vérification de l'usage attribué à la fraction dans le titre constitutif de la propriété horizontale dans les nouveaux enregistrements des établissements AL.

Il ne reste plus maintenant qu'à attendre la réaction du législateur, qui devra nécessairement adapter les règles de l'AL à cette jurisprudence ou légiférer expressément afin d'en éliminer l'importance. En attendant, les propriétaires de maisons ou d'appartements destinés à des services, auxquels cet arrêt ne s'applique pas, peuvent se rassurer.

Myriam Ouaki

Associée

Pares|Advogados