

NEWSLETTER

N° 41/26

06 JUILLET 2026

HEBERGEMENT LOCAL DANS DES FRACTIONS À USAGE D'HABITATION : L'ARRET DE LA COUR SUPREME DE JUSTICE DE JANVIER 2026

L'hébergement local est aujourd'hui un élément important du marché immobilier et de l'offre touristique au Portugal, générant un nombre croissant de conflits dans les immeubles en copropriété.

L'articulation entre le droit de propriété des copropriétaires, les restrictions figurant dans les actes constitutifs et règlements de copropriété, et le régime juridique de l'hébergement local a fait l'objet d'intenses débats doctrinaux et jurisprudentiels.

Dans ce contexte, le décret-loi n° 76/2024 a réformé le régime juridique de l'exploitation des établissements d'hébergement local, en clarifiant notamment la compatibilité entre l'exploitation de l'hébergement local et la destination résidentielle des fractions autonomes



CONTEXTE

La Cour suprême de justice, par l'arrêt rendu le 15 janvier 2026 dans le cadre de l'affaire n° 4966/23.4T8FNC.L1. S1, s'est prononcée sur la possibilité qu'un logement autonome destiné à l'habitation soit utilisé comme hébergement local, bien que le titre constitutif de la propriété horizontale et le règlement de la copropriété prévoient des restrictions relatives à l'utilisation des logements à des fins commerciales, de services ou d'utilisation partagée par divers utilisateurs.

La Cour a conclu qu'à la lumière du régime introduit par le décret-loi n° 76/2024, l'exploitation d'un hébergement local dans une fraction autonome ne constitue pas, en soi, une utilisation autre que celle à laquelle la fraction est destinée.

L'interdiction de cette activité doit résulter expressément du titre constitutif de la propriété horizontale, du règlement de copropriété qui en fait partie intégrante ou d'une délibération ultérieure de l'assemblée des copropriétaires dans les conditions prévues par la loi.

L'AFFAIRE

Le litige trouve son origine dans une action intentée par le syndic de copropriété et par un copropriétaire, en qualité de demandeurs, contre les propriétaires d'une unité autonome, en qualité de défendeurs, visant à faire déclarer illégale l'utilisation de cette unité comme établissement d'hébergement local.

Les requérants demandaient en outre la cessation immédiate de cette utilisation et la condamnation des propriétaires au paiement d'une astreinte de 250 € par jour jusqu'à la cessation effective de l'activité.

En première instance, l'action a été jugée recevable, l'utilisation du logement à des fins d'hébergement touristique ayant été déclarée illégale et sa réaffectation à un usage résidentiel ayant été ordonnée.

La Cour d'appel de Lisbonne a toutefois infirmé cette décision et acquitté les défendeurs des demandes formulées.

Le logement en question était destiné à l'habitation, mais les défendeurs ont décidé de l'utiliser pour fournir des services d'hébergement temporaire de luxe à des touristes, moyennant rémunération, l'exploitation étant enregistrée en tant qu'établissement d'hébergement de courte durée au Registre national de l'hébergement de courte durée.

Le titre constitutif et le règlement de la copropriété interdisaient, entre autres :

- ✓ l'utilisation des logements pour des activités susceptibles de perturber la tranquillité des copropriétaires
- ✓ la constitution de droits permettant l'utilisation partagée par plusieurs utilisateurs
- ✓ l'utilisation des lots à des fins commerciales, industrielles ou de services

C'est sur la base de ces restrictions que les requérants ont fait valoir que l'exploitation d'un logement de courte durée serait incompatible avec les instruments pertinents de la copropriété.

LES QUESTIONS EXAMINÉES PAR LA COUR SUPRÊME

La Cour suprême de justice a dû examiner, en particulier, si le décret-loi n° 76/2024 était applicable à l'affaire, bien que l'action ait été introduite et que le jugement de première instance ait été rendu sous le régime de la loi antérieure, si la doctrine de l'arrêt uniformisateur de jurisprudence n° 4/2022 restait déterminante et si les clauses du titre constitutif et du règlement de la copropriété empêchaient l'utilisation du logement à des fins d'hébergement local.

Quant à l'application de la nouvelle loi, la Cour a estimé que le décret-loi n° 76/2024 s'applique aux situations déjà constituées, car il régit le contenu du droit de propriété du copropriétaire sur son logement et l'articulation de ce droit avec les droits des autres copropriétaires.

Pour la Cour suprême de justice, il ne s'agissait pas d'une application rétroactive inadmissible, mais plutôt de l'application d'une nouvelle loi à une relation juridique durable qui subsistait au moment de son entrée en vigueur.

La Cour a également estimé que la doctrine de l'arrêt uniformisateur de jurisprudence n° 4/2022 n'était plus applicable dans les mêmes termes, dès lors que le législateur avait modifié le cadre juridique dans lequel cette interprétation avait été formulée. Cette conclusion est pertinente car ledit arrêt uniformisateur avait affirmé, en vertu du régime antérieur, que la destination d'habitation figurant dans le titre constitutif ne permettait pas, dans certaines conditions, l'exploitation d'un logement local.

LA DÉCISION

Le point central de la décision réside dans [le régime juridique de l'hébergement local](#), tel que rédigé par le décret-loi n° 76/2024, qui établit que l'installation et l'exploitation d'un logement local dans une fraction autonome ne constituent pas une utilisation différente de la fin à laquelle la fraction est destinée, sans préjudice d'une éventuelle interdiction figurant dans le titre constitutif de la propriété horizontale, dans le règlement de la copropriété dont elle fait partie intégrante ou dans une délibération ultérieure de l'assemblée des copropriétaires.

La Cour suprême de justice a estimé que les interdictions générales d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou de services ne suffisent pas, à elles seules, à empêcher l'exploitation d'un logement local.

Selon l'interprétation de la Cour suprême de justice, la limitation de l'hébergement local doit résulter d'une interdiction expresse et spécifiquement dirigée contre cette activité.

Il a également été souligné que les limitations figurant dans l'acte constitutif devaient être interprétées à la lumière du contexte existant à la date de la constitution de la copropriété, en 1990. Dans ce contexte, la référence à l'utilisation partagée des fractions a été considérée comme visant des figures alors connues, à savoir les droits réels d'habitation périodique, et non l'hébergement local, qui ne ferait l'objet d'une réglementation légale qu'ultérieurement.

Quant à la prétendue perturbation de la tranquillité des copropriétaires, la Cour suprême de justice a souligné que les faits invoqués par les requérants n'avaient pas été prouvés. Pour cette raison, l'invocation abstraite de nuisances, de bruit, d'insécurité ou d'une plus grande rotation des personnes ne suffisait pas à justifier l'interdiction de l'activité dans ce cas concret.

En conséquence, la Cour suprême de justice a rejeté le pourvoi et confirmé l'arrêt attaqué, en maintenant l'acquittement des défendeurs.

L'IMPACT PRATIQUE

Cette décision renforce l'idée que, dans le régime actuellement en vigueur, l'hébergement local peut coexister avec la destination d'habitation du logement, sauf en cas d'interdiction valable et expresse dans les documents pertinents de la copropriété.

Il est en outre précisé que des clauses générales ou vagues concernant les fins commerciales, les services ou l'utilisation partagée peuvent ne pas suffire à empêcher l'exploitation d'un logement local.

Toute interdiction devra donc être formulée de manière claire et précise, dans le respect des exigences légales applicables.

L'arrêt précise en outre qu'une décision ultérieure de l'assemblée des copropriétaires visant à interdire la location de logements privés nécessite une majorité représentative des deux tiers de la superficie de l'immeuble et ne produit d'effets que pour l'avenir, s'appliquant aux demandes d'enregistrement présentées après cette décision.

D'autre part, lorsqu'il s'agit de perturbations concrètes de l'usage normal de l'immeuble ou du repos des copropriétaires, l'opposition à l'hébergement local doit reposer sur des faits répétés et prouvés, un désaccord générique avec l'activité ne suffisant pas.

CONCLUSION

L'arrêt de la Cour suprême de justice du 15 janvier 2026 constitue une décision importante concernant l'articulation entre la copropriété et l'hébergement local.

La décision n'élimine pas la possibilité pour les copropriétaires de limiter ou d'interdire cette activité, mais exige que cette limitation repose sur une base juridique claire, expresse et adaptée au régime actuellement en vigueur.

Concrètement, l'arrêt favorise une interprétation plus permissive de l'exploitation de l'hébergement local dans les logements en copropriété, à condition qu'il n'y ait pas d'interdiction expresse et qu'aucune perturbation concrète et répétée de la vie de la copropriété ne soit démontrée.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Miriam Vicente
Tomás Melo Ribeiro
Margarida Pereira Alves

Romy Alfredo Bouery
Tania Sofia Tavares
Luis Costa Nogueira
(French Desk)

Avenida da Liberdade 136 4e (réception)

1250-146 Lisbonne • Portugal

T : +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com

www.rfflawyers.com



Ce contenu est destiné à être diffusé auprès de clients et de collègues, et les informations qu'il contient sont fournies à titre d'aperçu général et abstrait. Il ne doit pas servir de base à la prise de décisions ; il convient de solliciter un avis juridique professionnel dans des cas spécifiques. Le contenu de ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse des auteurs. Pour plus d'informations à ce sujet, veuillez nous contacter.

**

Prix et distinctions 2026 : Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League et autres.