

OCTOBRE 2018

MODIFICATION DU REGIME JURIDIQUE D'EXPLOITATION DES ÉTABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE (« *ALOJAMENTO LOCAL* »)

LOI 62/2018, DU 22 AOUT

La Loi 62/2018 du 22 août (qui entrera en vigueur le 21 octobre 2018) a introduit plusieurs modifications dans le texte qui régit l'exploitation des établissements d'hébergement touristique (dit « *Alojamento local* ») - Décret-Loi 39/2008, du 7 mars -, afin de ralentir l'augmentation exponentielle de ces établissements et empêcher certains des effets associés les plus néfastes.

D'une façon générale, la Loi 62/2018 est venue créer des obligations pour ceux qui sont déjà titulaires d'un établissement d'hébergement touristique, tout en octroyant des pouvoirs aux copropriétés et aux collectivités locales pour limiter la prolifération de nouveaux établissements.

Les principales modifications introduites par la Loi 62/2018 sont les suivantes :

COLLECTIVITES LOCALES

Il est attribué aux municipalités le pouvoir d'approuver, par règlement après délibération motivée, l'existence de **zones de confinement** par quartier dans lesquelles le nombre d'établissements d'hébergement touristique pourra être limité.

Dans lesdites zones de confinement, le même propriétaire pourra seulement exploiter un maximum de sept établissements d'hébergement touristique, constituant ainsi une **limite quantitative** qui n'existait pas auparavant.

Jusqu'à l'entrée en vigueur du règlement mentionné ci-dessus, les assemblées municipales peuvent également, par délibération motivée, prise suite à une proposition des mairies, **suspendre** l'autorisation de nouveaux enregistrements, pour une durée maximale d'un an, dans les zones de confinement spécifiquement délimitées.

La Mairie de Lisbonne a déjà annoncé qu'elle allait proposer la suspension de nouveaux enregistrements dans les quartiers suivants : Castelo, Mouraria, Alfama, Bairro Alto et Madragoa. Il faut désormais attendre l'approbation de l'assemblée municipale de Lisboa pour que cette mesure entre en vigueur.

Le **nouvel enregistrement** d'établissements d'hébergement touristique sera fait par communication préalable avec indication d'un délai adressée au Maire, lequel pourra faire opposition à l'enregistrement.

Le Maire pourra aussi déterminer l'**annulation** de l'enregistrement de l'établissement, dans les cas prévus à l'article 9 du Décret-Loi 39/2008.

COPROPRIETES

L'assemblée de copropriétaires pourra, par décision des copropriétaires représentant plus de la moitié des tantièmes de l'immeuble, par délibération motivée en raison de la pratique récurrente et avérée d'actes qui perturbent l'utilisation normale de l'immeuble, ainsi que d'actes qui causent des nuisances et affectent le repos des copropriétaires, **s'opposer à l'exercice de l'activité d'hébergement touristique** et proposer l'annulation de l'enregistrement de l'hébergement touristique au Maire compétent territorialement.

Dans le cas des **hostels**, la communication préalable avec indication d'un délai (concernant le nouvel enregistrement) devra obligatoirement être jointe au procès-verbal de l'assemblée de copropriétaires autorisant son installation.

La copropriété pourra également fixer aux copropriétaires titulaires d'établissements d'hébergement touristique, le paiement d'une **contribution supplémentaire**, avec une limite de 30% du montant annuel de la quote-part respective, correspondant aux frais découlant de l'utilisation accrue des parties communes.

RESPONSABILITE POUR DOMMAGES CAUSES A L'IMMEUBLE

Responsabilité solidaire : le titulaire de l'établissement d'hébergement touristique est solidairement responsable avec ses hôtes en ce qui concerne les dommages causés par ces derniers dans l'immeuble.

Assurance multirisque : le titulaire de l'établissement d'hébergement touristique est tenu de souscrire et conserver une assurance multirisques de responsabilité civile qui couvre notamment les risques d'incendie et dommages matériels et corporels causés aux hôtes et à des tiers, découlant de cette activité.

LIVRE D'INFORMATIONS

Les établissements d'hébergement touristique seront tenus d'avoir un livre d'informations sur le fonctionnement de l'établissement et les règles d'utilisation internes. Ce livre doit être mis à disposition en quatre langues, deux desquelles doivent être obligatoirement le portugais et l'anglais.

Il devient également obligatoire d'afficher une plaque d'identification de l'établissement d'hébergement touristique.

AUGMENTATION DU MONTANT DES AMENDES

Les montants des amendes ont été augmentés de 3.740,98€ à 4.000,00€ dans le cas de personnes physiques, et de 35.000,00€ à 40.000,00€ dans le cas de personnes morales, en cas, notamment, de non enregistrement de l'établissement d'hébergement touristique ou d'enregistrement qui n'est plus à jour ou dans le cas où les normes relatives à la capacité maximale des établissements ne seraient pas respectées.

APPLICATION

Certaines des règles décrites ci-dessus n'auront pas application immédiate, ayant été concédé un délai de deux ans pour que les titulaires d'établissements d'hébergement

touristique déjà existants procèdent, notamment, à la souscription d'une assurance multirisques, affichage des plaques d'identification et ou soient obligés de verser une contribution supplémentaire de la quote-part annuelle de la copropriété jusqu'à 30%.

Rui Rompante

rr@paresadvogados.com

Maria Marreiros

mm@paresadvogados.com

Le présent Avis d'Information est adressé à des clients et avocats. Il ne constitue pas de la publicité et toute copie, circulation ou autre forme de reproduction est interdite sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies ont un caractère général et ne dispensent pas le recours à un conseil juridique préalable à toute prise de décision sur le sujet en question. Pour tout renseignement supplémentaire, veuillez contacter **Rui Rompante** (rr@paresadvogados.com) ou **Maria Marreiros** (mm@paresadvogados.com).