

6 NOVEMBRE 2024

SUJET

Modifications des règles en matière d'hébergement touristique (Alojamento Local)

LÉGISLATION PERTINENTE

Décret-loi n° 128/2014, du 29 août
Décret-loi n° 76/2024 du 23 octobre
Loi n° 56/2023, du 6 octobre

CONTEXTE

Le Décret-Loi n° 76/2024, publié au Journal Officiel le 23 octobre dernier, vient modifier le cadre juridique du fonctionnement des établissements d'hébergement touristique (*Alojamento Local - AL*), approuvé par le Décret-Loi n° 128/2014 du 29 août et abroge certaines mesures relatives au logement.

Grâce à ces modifications, le Gouvernement souhaite à nouveau créer des conditions pour que l'activité de location de courte durée se consolide de manière équilibrée avec le cadre résidentiel, tout en respectant les droits d'initiative privée, de propriété privée et de logement.

Nous assistons ainsi à un recul tant par rapport à la Loi sur le Logement (*Loi Mais Habitação* n° 56/2023) qu'aux modifications apportées par la Loi n.º 62/2018, du 22 août, avec la suppression de la grande majorité des restrictions à l'activité de location de courte durée qui étaient en vigueur.

Ces modifications sont entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2024, et les plus pertinentes sont décrites ci-dessous.

FIN DE LA SUSPENSION DES NOUVEAUX ENREGISTREMENTS AL

La **suspension** de l'enregistrement de nouveaux établissements AL, sous forme d'appartements et d'établissements d'hébergement, intégrés dans une fraction autonome d'un immeuble, pour certaines régions du pays, **a été révoquée**.

Toutefois, cette levée générale de la suspension ne limite pas le pouvoir des municipalités à définir des règles spécifiques pour promouvoir ou suspendre les nouveaux enregistrements.

LICENCES EXISTANTES

Le **réexamen** des licences AL déjà existantes, qui devait avoir lieu en 2030, est **supprimée**.

FRACTIONS AUTONOMES - SUPPRESSION DE LA DECISION DE LA COPROPRIETE

L'**obligation d'obtenir une décision de la copropriété**, prise à l'unanimité, pour enregistrer un établissement AL dans une fraction autonome d'un immeuble en régime de propriété horizontale destinée, dans l'acte constitutif, à l'habitation, **est supprimée**.

TRANSMISSIBILITÉ DES LICENCES

Les licences AL **redeviennent transmissibles** sous toutes les modalités et après tout type de transmission, sauf les restrictions qui pourraient être imposées par les règlements municipaux correspondants.

DUREE DE L'ENREGISTREMENT DES NOUVEAUX ETABLISSEMENTS

L'enregistrement de l'établissement AL **n'a plus de durée limitée dans le temps**, et il n'est plus nécessaire de demander son renouvellement.

ANNULATION DES ENREGISTREMENTS

- L'enregistrement des établissements AL peut être annulé dans les zones de contention, **si des contrats de bail pour une résidence principale ont été signés pour le bien où l'établissement AL a été établi, dans les deux années précédant la demande de notification préalable**, en infraction avec le règlement municipal en vigueur.
- Dans les immeubles en copropriété, la nécessité d'une délibération **motivée** approuvée par **plus de la moitié des tantièmes de l'immeuble est rétablie**, fondée sur la pratique répétée et prouvée d'actes perturbant l'utilisation normale de l'immeuble, ainsi que d'actes causant des nuisances et affectant le repos des copropriétaires. Et **une décision du Président de la municipalité compétente est de nouveau nécessaire**.
- La décision de cessation de l'exploitation de l'établissement AL, obtenue par une délibération motivée de l'assemblée des copropriétaires, doit être limitée à une période déterminée, inscrite dans la décision, **qui ne peut excéder 5 ans**.

USAGE URBANISTIQUE

- Le **droit à une audience préalable a été rétabli** après l'annulation de l'enregistrement de location de courte durée.
- Une **procédure alternative** à l'annulation de l'enregistrement de l'établissement AL a été créée, par laquelle le Président de la municipalité invite les parties concernées à **trouver un accord**, assisté, le cas échéant, par un **Médiateur de la Location de Courte Durée**, en vue de l'archivage de la procédure sous réserve de l'acceptation de compromis et de conditions. Cette procédure doit être conclue dans un délai maximum de 60 jours, avec l'approbation d'un rapport final, et contenir les solutions et propositions de mesures à adopter, ou la conclusion d'impossibilité d'accord, en vue d'une décision finale.
- Sans préjudice des règles spécifiques établies dans les règlements municipaux à approuver, aux fins de l'enregistrement des établissements AL, les utilisations compatibles avec l'exercice de l'activité d'hébergement touristique sont admissibles, à savoir les utilisations autorisées par le Décret-Loi n° 555/99, du 16 décembre (RJUE), comme suit :
 - a) Dans la catégorie "chambres", seul l'usage résidentiel est autorisé ;
 - b) Dans le cas des "maisons" et des "appartements", l'admissibilité de l'usage non résidentiel dépend du respect des exigences établies dans le présent décret-loi ;
 - (c) dans la catégorie "établissements d'hébergement", y compris *hostels*, la mairie peut prévoir des usages autres que l'habitation en fonction du type de logement et de la capacité d'accueil de l'établissement.
- Sans préjudice du fait que l'exercice de l'activité AL peut être expressément interdit dans le titre de propriété horizontal de l'immeuble ou dans le règlement de copropriété, ou même par une résolution de l'assemblée des copropriétaires devant être approuvée par une majorité représentant les 2/3 des tantièmes de l'immeuble (qui ne prend effet que pour l'avenir), l'installation et l'exploitation d'établissements AL dans une fraction autonome de l'immeuble **ne constitue pas un usage autre que celui auquel il est destiné**, aux termes et aux fins de l'article 1422, paragraphe 2, point c), du Code Civil (qui interdit aux copropriétaires d'utiliser une fraction autonome à d'autres fins que celles auxquelles elle est destinée).

**NOUVEAUX
ENREGISTREMENTS –
NOUVEAUX DÉLAIS**

- Suite à la communication préalable soumise via la plateforme www.gov.pt, la municipalité dispose désormais d'un délai **maximal de 60 jours** (au lieu des 10 jours précédemment prévus), ou une période maximale de 90 jours, dans le cas des demandes d'exploitation d'hébergements AL dans les zones de contention, pour s'opposer à l'enregistrement de l'établissement AL.
- Il n'y a plus de délai d'opposition spécifique pour les *hostels*.