



## NOUVELLES, DERNIÈRES, SUJETS ACTUELS

# LOGEMENT LOCAL AU PORTUGAL : DE NOUVELLES RÈGLES POUR ASSURER L'ÉQUILIBRE ENTRE LE TOURISME ET LE LOGEMENT

**“Avec la récente approbation du décret-loi n. 76/2024, le régime de logement local au Portugal a été modifié afin de créer un équilibre plus durable entre le tourisme et le droit au logement.”**

Avec la récente approbation du décret-loi n. 76/2024, le régime de logement local au Portugal a été modifié afin de créer un équilibre plus durable entre le tourisme et le droit au logement. L'objectif principal de ces changements est de fournir aux communes les outils nécessaires pour réglementer et superviser le logement local, en fonction des spécificités de chaque territoire, tout en donnant aux copropriétaires plus de pouvoir de décision et de gestion dans les bâtiments où ils vivent avec des unités de logement local. Les nouvelles règles, conformes au programme gouvernemental « Construire Portugal : Nova Estratégia para a Habitação » (Construire le Portugal : nouvelle stratégie pour le logement), reflètent la volonté d'encourager le logement locatif et la cohésion sociale.

### **Intervention des municipalités et des copropriétés : intervention, réglementation et supervision**

Le décret-loi n. 76/2024 confère aux communes un rôle fondamental dans la gestion des AL, en leur donnant le pouvoir de créer des réglementations administratives qui permettent de gérer l'activité des AL de manière stratégique et en accord avec la réalité du logement et du tourisme de leurs territoires.

En vertu de ses nouvelles compétences plus interventionnistes, par exemple, une municipalité qui compte plus de mille établissements LA enregistrés doit, dans un délai de 12 mois, définir un règlement administratif pour la gestion de ce type de biens. Dans ce même règlement, la municipalité peut nommer un "médiateur local du logement", énumérer les usages qu'elle considère comme valables pour les établissements LA et, entre autres, évaluer tous les 3 ans la possibilité d'établir des zones où les nouveaux enregistrements LA et les transferts peuvent être limités afin de maintenir un équilibre entre le logement et le tourisme.

**AUTEURS**



**VICKY RODRIGUES**  
Avocate



**TOMÁS SARES RODRIGUES**  
Avocat Stagiaire

Les copropriétaires auront également un rôle plus actif dans l'approbation et la gestion des AL. Lorsque la LA est installée dans des fractions d'immeubles en propriété horizontale, les propriétaires peuvent exiger un contact téléphonique permanent de la personne responsable de la fraction, ce qui facilite la communication en cas d'urgence ou d'autres situations pertinentes. Dans le cas des auberges, par exemple, une résolution des propriétaires approuvant leur installation est obligatoire, ainsi qu'une notification au maire. Cela garantit que le processus d'enregistrement est supervisé à la fois par les municipalités et les copropriétaires, ce qui permet d'éviter les conflits d'intérêts et d'assurer l'harmonie dans l'utilisation de l'espace résidentiel.

En outre, **la nouvelle législation permet aux copropriétaires de demander au maire l'annulation de l'enregistrement d'un AL si des pratiques répétées perturbant l'utilisation et la jouissance de la propriété sont identifiées.** Cette décision nécessite un vote qui concentre la majorité des voix de la copropriété, renforçant ainsi la possibilité pour les propriétaires de réguler directement l'impact de l'AL sur la coexistence et l'usage commun de l'immeuble.

Afin de garantir le bien-être des copropriétaires et d'assurer la sécurité de l'ensemble de l'immeuble et de ses habitants, le décret-loi établit que le responsable de l'exploitation de l'AL doit couvrir les dommages matériels et immatériels, tant pour les hôtes que pour les tiers, au moyen d'une assurance de responsabilité civile d'un montant minimum de 75 000 euros. Dans les immeubles à propriété horizontale, une assurance complémentaire est également requise pour couvrir les dommages matériels causés par les incendies. En ligne, les frais d'adaptation et les travaux sur les parties communes de l'immeuble nécessaires au fonctionnement de l'AL sont à la charge du propriétaire.

**“(…) la nouvelle législation permet aux copropriétaires de demander au maire l'annulation de l'enregistrement d'un AL si des pratiques répétées perturbant l'utilisation et la jouissance de la propriété sont identifiées.”**

Ce point renforce la responsabilité des propriétaires quant au respect des conditions de sécurité, favorisant ainsi un environnement sûr pour les résidents et les hôtes.

Afin d'assurer le respect des nouvelles dispositions et des responsabilités susmentionnées, les communes et l'ASAE sont autorisées à surveiller l'exploitation de la LA. En cas d'infraction, la commune peut ordonner la suspension temporaire ou l'annulation définitive de la licence. Le défaut d'assurance ou de communication des données requises aux propriétaires peut également entraîner l'annulation de l'enregistrement de l'AL.

L'intégration du pouvoir de contrôle des autorités municipales permet un suivi étroit et rigoureux de l'activité, afin de prévenir l'utilisation abusive des unités de logement à des fins touristiques. Cette vigilance est essentielle pour garantir que l'AL s'adapte aux besoins de la communauté locale et respecte les règles de coexistence et de sécurité.

### Conclusion

Les changements législatifs introduits par le décret-loi 76/2024 représentent une avancée significative dans la réglementation de l'hébergement local au Portugal, en équilibrant les intérêts du logement avec la durabilité du tourisme. La participation active des municipalités et des copropriétaires vise à créer un environnement plus réglementé et plus cohérent, où l'exploitation des logements locaux est possible, mais de manière responsable et intégrée aux besoins de la communauté.

