

## **LOGEMENT LOCAL – ÉTABLISSEMENT TOURISTIQUE**

**Nouveaux Régime Juridique - 2014**



**(Décret-loi n.º 128/2014, du 29 Août)**

Le Décret-loi 128/2014 qui approuve le régime juridique d'**exploitation** des **établissements de logement local** est entré en vigueur le 27 novembre 2014.

L'article 3<sup>ème</sup> n.º 1, de ce Décret, considère comme établissements de logement local les maisons, appartements et établissements de logement (dans lesquels est inclus l'«Hostel»), lesquels ayant l'autorisation d'utilisation et qui fournissent des services de logement temporaire, par rémunération, mais ne répondent pas aux exigences nécessaires pour être considérés des établissements touristiques.

L'exploitation d'établissement de logement local est l'exercice, par personne individuelle ou morale, de l'activité de prestation de services de logement. Il est présumé qu'il existe exploitation et intermédiation l'établissement de logement local quand un immeuble ou partie de celui-là :

- a) est publicité, mis à disposition ou objet d'intermédiation, par quelque façon, entité ou moyen, à savoir en agences de voyages

- et tourisme ou sites d'Internet, comme logement pour touriste ou comme logement temporaire ; ou
- b) Étant meublé et équipé, dans celui-ci soient offerts au public en générale, en plus de couchage, services complémentaires de logement, à savoir, ménage ou réception, par une période inférieure à 30 jours.

Dans ces termes, en vertu de la législation en vigueur, l'immeuble, où l'on veut installer un établissement de logement local, doit présenter les caractéristiques suivantes:

- a) Ne peut pas avoir plus de neuf chambres et capacité maximum pour 30 utilisateurs ;
- b) Posséder par immeuble et par propriétaire, le maximum de neuf établissements de logement local dans la modalité d'appartement.
- c) le régime d'exploitation, c'est-à-dire, s'il est fait par les propriétaires, agences de voyages et tourisme et/ou agents d'administration et bail d'immeubles n'est pas importante ;
- d) être titré par une autorisation/licence d'utilisation, émise par la Mairie compétente.

La procédure d'enregistrement de logement local est obligatoire et avant commencer l'exploitation.

*Actuellement*, est effectué par **un préavis, soumise à travers du Guichet Unique Electronique**, adressé au Président de la Mairie territorialement compétente.

Avec le préavis, sera **nécessaire présenter les documents** suivants :

- a) Photocopie simple du document d'identification du titulaire de l'exploitation de l'établissement, dans le cas d'être une personne individuelle, ou l'indication du code d'accès de l'inscription au registre du commerce et des sociétés, dans le cas d'être une personne morale ;
- b) mention de responsabilité, souscrit par le titulaire de l'exploitation de l'établissement, en assurant l'honorabilité de l'immeuble ou de sa partie autonome pour la prestation de services de logement et que le même respecte les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- b) photocopie du document prouve la légitimité du demandeur pour faire la demande d'enregistrement : certificat foncier de l'immeuble ;
- c) Et, dans le cas de n'être pas le propriétaire de l'immeuble, une copie du contrat qui légitime l'exploitation de l'établissement, indiquant spécifiquement l'autorisation pour la prestation de services de logement, ou document authentiqué contenant cette autorisation du bailleur de l'immeuble ;
- d) copie simples de la déclaration de début d'activité ou de modification d'activité du titulaire de l'exploitation de l'établissement pour l'exercice

d'activité de prestation de services de logement correspondant à la section I, sous-classes 55201 ou 55204 de la Classification Portugaise d'Activités Économiques, (Révision 3, approuvé par le Décret-loi n.º 381/2007, du 14 Novembre), présenter chez l'Autorité Fiscale et douanière (AT).

Avec la soumission du préavis :

- est émis par le Guichet Unique Electronique un document contenant le numéro de registre de l'établissement de logement local, lequel constituera de **Titre d'ouverture au public**.
- la mairie territorialement compétente réalise, dans un délai de 30 jours, une visite pour vérifier les conditions du logement local.

La cessation d'exploitation du établissement de logement local doit être communiqué par quelque moyen légal admissible au Président de la Mairie dans un délai de 60 jours après sont occurrence.

Toutes communications effectuées à la Marie (préavis, modifications et cessation), sont adressées simultanément au Tourisme de Portugal, I.P., qui à sont tour, les adressent à l'Autorité Fiscale eu Douanière (AT).

Les communications **sont exemptes de taux.**

Donc, cet établissement de logement local devra remplir les conditions (minimum), suivantes :

- a) être enregistré, aux fins d'exploitation de logement local, chez la Mairie compétente ;
- b) être installé en immeubles bien conservés à l'intérieur et à l'extérieur ;
- c) être relié au réseau public d'approvisionnement d'eau ou pourvu d'un système d'approvisionnement d'eau privée avec origine dûment contrôlée ;
- d) être relié au réseau public d'assainissement ou ayant fosses septiques dimensionnées pour la capacité maximale de l'établissement;
- e) doit avoir de l'eau courante chaude et froide ;
- f) doit avoir une fenêtre ou un balcon avec une communication directe à l'extérieur pour assurer les conditions appropriées de ventilation et aération;
- g) être muni avec des meubles, des équipements et des outils appropriés ;
- h) avoir un système qui permet sceller l'entrée de la lumière et des portes équipées d'un système de sécurité pour garantir la confidentialité des utilisateurs ;
- i) les toilettes doivent avoir un système de sécurité qui assure l'intimité ;
- j) avoir des conditions irréprochable d'hygiène et nettoyage ;

- k) être muni d'extincteurs et de couvertures anti-feu logés dans un endroit facilement accessible et en quantité suffisante pour le nombre d'unités de logement;
- l) avoir équipement de premiers secours ;
- m) avoir l'indication du numéro nationale d'urgence (112) ;
- n) être muni de Livre de Réclamations, en vertu des termes et conditions établis, quant au modèle respectif, dans le Décret-loi n.º 156/2005, du 15 Septembre, modifié par le Décret-loi n.º 371/2007, du 06 Novembre ;
- o) peuvent établir librement leurs périodes de fonctionnements.

En ce qui concerne les établissements avec une capacité supérieure à 10 (dix) utilisateurs, ceux-ci doivent remplir les conditions de sécurités contre le risque d'incendie, dans les termes du disposé dans le Décret-loi n.º 220/2008, du 12 Novembre, et ru règlement technique contenu dans l'Ordonnance n.º 1532/2008, du 29 Décembre.

#### « **Hostel** »

Seulement peuvent utiliser la dénomination «hostel», les établissements de logement local dont unité de logement, unique ou majoritaire, soit le dortoir, qui doit être constitués par un numéro minimum de quatre lits. Seulement ces établissements d'hébergement peuvent utiliser la dénomination «hostel» dans sont nom, publicité, documentation commerciale ou merchandising.

En cas de non-respect de ces exigences, originaire et / ou accessoire, ou à défaut, l'enregistrement municipal de logement local sera automatiquement annulée, par la Mairie respective.

#### ***Règles à ne pas oublier :***

##### **1. Livre de Réclamations**

En cas de réclamation, l'original de la feuille doit être envoyé à l'entité qui détient la respective compétence d'inspection et fiscalisation – Autorité de Sécurité Alimentaire et Économique (ASAE)

##### **2. Titre d'ouverture au publique**

Seulement les établissements de Logement Local enregistré chez les Mairies des régions respectives peuvent être commercialisé a fin touristique soit par leurs propriétaires, soit par des agences de voyages et tourisme.

##### **3. Plaque d'identification de AL**

**En cas de maison ou appartement est optionnel.**

Si le propriétaire choisit d'afficher une plaque d'identification, adjacent à l'accès principal de l'établissement, afin de communiquer la typologie dans laquelle il appartient, celle-ci devra être délivré par la Mairie et devra suivre les directrices et modèle prévu sur la législation susmentionné.

Mais dans le cas d'**établissement d'hébergement** (l'établissement de logement local dont les unités de logement sont constitué par des chambres), « **hostel** » **inclus**, est obligatoire l'affichage, à l'extérieure adjacent à l'entrée principale, une plaque informative.

**La plaque d'identification des établissements de logement local est de matière acrylique cristal transparent, extrudé et poli, avec 10mm d'épaisseur, respectant les suivantes caractéristiques :**

- a) Dimension de 200 mm x 200 mm ;**
- b) Type de lettre Arial 200, de couleur bleu foncé (pantone 280) ;**
- c) Application avec 50 mm de distance du mur, par des vis d'acier inoxydable en chaque coin, avec 8 mm de diamètre et 60 mm de longueur.**

#### **Modèle de Plaque d'Identification**



(Logement Local - *Alojamento Local*)

#### **4. Bulletin de Logement Local (BA) : communication au SEF** (Loi 23/2007, du 4 Juillet)

Le logement de citoyens étrangers doit être communiquer, par lequel on entend, tous ceux qui n'ont pas nationalité portugaise.

Ainsi, résulte de l'alinéa a) du n.º 1 de l'article 45 de la Convention de l'Application de l'Accord de Schengen (CAAS).

Cette information est importante pour des raisons liées avec, à savoir, la sécurité interne et l'économie nationale (tourisme, relations d'affaires, importation et exportation, investigation scientifique, etc.).

La communication est toujours faite au SEF, par le Bulletin de Logement BA (par voie électronique ou en sur papier).

Ainsi, si c'est considéré «établissement hôtelier ou similaire» la communication est faite, directe et obligatoirement au SEF, par voie électronique, à travers de l'Internet, ce qui oblige a un enregistrement

sur une application informatique (du SEF) – le »Système d’Informations de Bulletins de Logement« (SIBA).

Dans les autres cas, c'est-à-dire, pour «tous ceux qui fournissent, a titre onéreux, logement local a citoyens étrangers» la communication est faite par le Bulletin du Logement sur papier, qui est délivré chez le SEF (Direction régionale ou station de service du SEF chez les Boutiques du Citoyen), ou, dans des endroits où elles n'existe pas, chez la Garde Nationale Républicaine (GNR) ou chez la Police de Sécurité Publique (PSP) » qui transmettent les BA's au SEF.

## **5. Publicité et Offre**

La publicité et documentation commerciale et le merchandising des établissements de logement local doivent indiquer :

- le respectif nom ou logotype et numéro d'enregistrement :
- ne pouvant pas avoir des caractéristiques que les établissements n'ont pas, ni suggérer que les mêmes s'intègrent dans un développement touristique ;
- Certificat Énergétique.

*Dès le 1<sup>er</sup> Décembre 2013, qu'il est obligatoire placer dans les annonces de vente ou de bail des immeubles leur classe énergétique (article 14<sup>ème</sup>, n.º 1, al. i) du Décret-loi n.º 118/2013, du 20 Août). Pas conséquence, les propriétaires doivent indiquer la classification énergétique de l'immeuble, contenus dans le respectif pré certificat ou certificat énergétique, en tous les annonces publiés pour la vente ou la location. Le non respect de ce devoir est une infraction, punissable avec amende dont la valeur varie entre 250,00 EUR et 3 740,00 EUR, dans le cas de personnes individuelles, et entre 2 500,00 EUR et 44 890,00 EUR, dans le cas de personnes morales. L'obligation dessus est extensible aux entreprises de médiation immobilière, dans les termes et pour les effets du n.º 2 de l'article 14<sup>ème</sup> et l'alinéa b) du n.º 1 de l'article 20<sup>ème</sup>, du diplôme mentionner.*

## **Infractions Fiscales**

Le non respect des obligations fiscales provenant de l'activité pratiqué dans le cadre de ce Décret-loi, sont des infractions fiscales, dans les termes prévus dans le Régime Générale des Infractions Fiscales.

### **Infractions**

Sont considérés infractions (art. 67º DL):

- a) L'offre, la disponibilité, publicité et intermédiation d'établissements de logement touristique pas enregistrés ou avec enregistrement périmé ;
- b) L'offre, la disponibilité, publicité et intermédiation d'établissements de logement touristique en violation, non respect ou manquement :
  - i) do contrat de location ;

- ii) de l'autorisation exploitation;
- c) le non-respect, par les établissements de logement local, des conditions minimum;
- d) commettre des actes de recueil de clientèle pour des établissements de logement local pas enregistrés ou avec les enregistrement périmé ;
- e) La violation de ces obligations et devoirs prévus dans le diplôme.

Amendes: Dans le cas de personnes individuelles, les amendes applicable varie entre 2500€ et 3740,98€ et dans le cas de personnes morales, les amendes pourront être fixé entre 25000€ a 35000€.

### **Sanctions Accessoires**

Selon la gravité de l'infraction, la réitération et la culpabilité de l'agent peuvent être appliquées les sanctions suivantes, ajouté au montant de l'amende déterminé:

- a) la saisie du matériel avec lequel se commet l'infraction ;
- b) la suspension de l'exercice de l'activité pour une période qui peut aller jusqu'à 2 ans;
- c) la fermeture, pour une période maximale de 2 ans, du développement ou des installations, où ils fournissant des services de logement touristiques sans titre valable.

Vale de Lobo, le 9 Février 2015

### **Verónica Pisco**

*(Avocat et diplômée en fiscalité)*

Remarque: Tout le contenu de ce site est protégé par les Droit d'Auteur et Droits Connexes, et Droits de Propriété Industrielle, sous la Loi Portugaise et de l'Union Européenne, les conventions internationales et autres lois, et ne peuvent pas être utilisée sans le consentement, de Veronica Pisco - Law Office. Par conséquent, le contenu de ce site ne peut pas être copié, modifié ou distribué sauf avec la permission expresse.