

## NOUVEAUTÉS DANS L'HÉBERGEMENT LOCAL

Le 21 Octobre prochain, entre en vigueur la Loi n. ° 62/2018 du 22 Août 2018, qui modifie le régime des licences d'exploitation d'établissements d'**HEBERGEMENT LOCAL (ALOJAMENTO LOCAL - "AL")**, opérant ainsi le deuxième changement au Décret-Loi n. ° 128/2014, du 29 Août 2014.

Ci-après, certaines des principales modifications au fonctionnement des établissements qui opèrent en régime d'AL, ou qu'initieront leurs activités dans le cadre de ce régime :

- Les municipalités peuvent limiter l'installation de nouveaux établissements dans les zones où il existe une surcharge d'établissements d'hébergement local par rapport au nombre d'unités pour logement ("Zones de Contention"). L'approbation de ces **QUOTAS** doit faire l'objet "*de règlement et de décision motivée*" de la part de l'autorité locale. Pour garantir l'efficacité de ce règlement, les municipalités peuvent suspendre l'autorisation de nouveaux enregistrements dans des zones délimitées pour une période maximale d'un an et jusqu'à ce que le règlement soit approuvé.
- Dans les "Zones de Contention" à créer par les municipalités, en plus des limites qui seront imposées, chaque propriétaire ne peut avoir plus de sept établissements d'AL, et dans ces zones les licences d'AL sont personnelles et non transmissibles.
- Si l'établissement d'AL est situé dans des bâtiments soumis au régime de copropriété, les Syndics de Copropriété peuvent, dans certaines circonstances, s'opposer à son existence. Cependant, il est nécessaire que la décision soit votée par "*plus de la moitié des millièmes de la copropriété*", le dernier mot revenant toujours au Maire, qui doit analyser et décider du bien fondé de la réclamation.
- Une nouvelle modalité d'établissement d'AL est créée – **LES CHAMBRES** – quand elle est comprise dans la résidence du propriétaire, l'unité d'hébergement étant la chambre et pouvant aller jusqu'à un maximum de trois unités/chambres ;

### Zones de Contention

### Opposition du Syndic de Copropriété

- Les Copropriétaires pourront approuver le “paiement d’une **CONTRIBUTION SUPPLEMENTAIRE** correspondant aux frais qui adviennent de l’utilisation accrue des parties communes, dans la limite de 30% de la valeur annuelle des charges habituellement payées par le propriétaire exploitant en AL, devant également exister un règlement interne prévoyant cette augmentation et en précisant les critères ;
- Toute personne voulant installer un hostel dans un immeuble en copropriété doit obtenir une autorisation inscrite en procès-verbal d’Assemblée du Syndic de Copropriété à cet effet ;
- Le Maire territorialement compétent peut s’opposer à la communication préalable (qui, de simple communication préalable, est passée à **COMMUNICATION PREALABLE AVEC DELAI**), dans le délai de 10 jours après sa présentation ou dans un délai de 20 jours dans le cas des hostels. L’**OPPOSITION** pourra être motivée par l’instruction incorrecte de la communication préalable, la violation des zones de contention ou l’absence de permis d’utilisation.
- Qui détient ou exploite un établissement d’AL dans un immeuble en copropriété doit souscrire et maintenir valide une **ASSURANCE MULTIRISQUES** obligatoire (de responsabilité civile) pour couvrir les dommages éventuels résultant de l’activité de prestation de services d’hébergement, et l’absence de cette assurance “constitue un motif d’annulation de l’enregistrement”. Le titulaire de l’exploitation de l’établissement d’AL est solidairement responsable des dommages causés par ses clients hébergés.

## Contribution Spéciale

## Assurances Multirisques

Les modifications introduites dans le présent texte légal en ce qui concerne les conditions d’accès à l’activité et les exigences d’installation s’appliquent uniquement aux établissements d’hébergement locaux installés après l’entrée en vigueur de la présente loi, étant accordée une période de **deux ans** aux établissements d’hébergement local existants pour se mettre en conformité avec les autres exigences de ce nouveau texte, à savoir les exigences de sécurité, d’assurance multirisques, de plaque d’identification et de contributions aux charges de Copropriété.