

NEWSLETTER

N° 28/25

07 JUIN 2025

LE CADRE JURIDIQUE DES COMPLEXES TOURISTIQUES AU PORTUGAL

Le tourisme est un secteur stratégique pour le développement économique et territorial du Portugal, qui nécessite un cadre juridique clair, actualisé et fonctionnel. Dans ce sens, le décret-loi 39/2008 a consolidé le cadre juridique de la création, du fonctionnement et de l'exploitation des complexes touristiques, en regroupant dans une seule loi des règles qui étaient auparavant dispersées. Cette réforme vise à simplifier les procédures administratives et à promouvoir une plus grande efficacité dans la gestion du tourisme. Ce document présente les principaux aspects de ce régime, notamment les différentes typologies de complexes, les conditions légales de création, le processus de classification et l'importance du Registre national des complexes touristiques (RNET).

Business Team



LE CADRE

Le décret-loi 39/2008 établit le cadre juridique pour l'installation, l'exploitation et le fonctionnement des complexes touristiques. L'objectif de ce décret-loi était de rassembler, dans un seul texte législatif, les dispositions communes à toutes les entreprises, afin de faciliter l'accès aux règles régissant l'activité.

Cette initiative législative a été développée à la suite du programme de simplification administrative et législative - SIMPLEX 2007, en étroite collaboration avec le cadre juridique pour l'urbanisation et la construction (RJUE), dans le but de revoir le cadre législatif pour le tourisme et d'accélérer et simplifier la procédure d'octroi de licences pour les complexes touristiques.

L'amendement législatif susmentionné a établi le registre national des stations touristiques, sous la responsabilité de Turismo de Portugal, I.P., qui doit tenir à jour une liste de tous les complexes touristiques, ces informations étant accessibles au public.

LES COMPLEXES TOURISTIQUES

Les complexes touristiques sont des établissements conçus pour fournir des services d'hébergement payants, avec un ensemble approprié de structures, d'équipements et de services complémentaires pour leur fonctionnement.

Les complexes touristiques peuvent être classés en différentes catégories en fonction de leurs caractéristiques et de leurs objectifs :

- Établissements hôteliers - Ils sont destinés à fournir un hébergement temporaire, étant également capables d'offrir des services complémentaires. Cette catégorie comprend les hôtels, les résidences hôtelières et les auberges
- Villages touristiques - Il s'agit d'ensembles d'installations intégrés dans un espace continu, avec une cohérence architecturale et des liaisons internes permettant la circulation, y compris des véhicules de secours. Bien qu'ils puissent être traversés par des routes ou des chemins communaux et des espaces naturels protégés, ils sont conçus pour offrir un hébergement et des services d'appui au tourisme
- Appartements touristiques - Il s'agit d'un groupe organisé d'unités d'hébergement (appartements) dans un bâtiment avec des accès communs. Leur objectif est de fournir un logement et des services auxiliaires aux touristes

- Complexes touristiques (resorts) - Semblables aux villages touristiques, ils s'en distinguent par une gestion unifiée des services et infrastructures communs. Ils doivent comprendre au moins deux stations touristiques, dont un établissement hôtelier
- Complexes touristiques résidentiels - Situées dans d'anciens bâtiments de caractère familial, ayant une importance architecturale, historique ou artistique (tels que des manoirs ou des palais), ces développements sont destinés à l'hébergement touristique et peuvent être situés dans des contextes urbains ou ruraux
- Complexes de tourisme rural - Situées en milieu rural, ils proposent un hébergement touristique en valorisant le patrimoine local (architectural, naturel et paysager) par la restauration, la réhabilitation ou l'extension de bâtiments existants. Ils peuvent prendre la forme de gîtes ruraux, d'unités agro-touristiques ou d'hôtels ruraux
- Parques de camping et de caravanning - Situés sur des terrains délimités et équipés, ils permettent l'installation de tentes, de caravanes ou de camping-cars. Ils peuvent être publics ou privés et sont orientés vers le camping et le caravanning

INSTALLATION ET FONCTIONNEMENT : EXIGENCES ET FORMALITÉS

L'installation des complexes touristiques doit respecter les règles établies dans le régime juridique de l'urbanisation et de la construction (RJUE), ainsi que les normes techniques applicables aux bâtiments en général, notamment dans les domaines de la sécurité d'incendie, de la santé publique, de l'hygiène, de la lutte contre le bruit et de l'efficacité énergétique.

Le processus d'installation suit le régime établi dans le décret-loi applicable et est soumis au RJUE, couvrant toutes les procédures urbaines qui y sont prévues. La demande doit être présentée conformément à ce régime et à son règlement, accompagnée des documents définis dans un arrêté conjoint des membres du gouvernement responsables des domaines du tourisme et de l'aménagement du territoire. Le demandeur doit également indiquer le classement touristique prévu pour l'aménagement.

La construction est soumise à l'introduction d'un rapport préalable assorti d'un délai. Une fois la demande et les documents requis déposés, le maire (ou la personne qu'il délègue) dispose d'un délai de 20 jours pour communiquer sa décision. Passé ce délai, sans rejet ni

déni, la communication est considérée acceptée et cette information est disponible sur le système informatique qui gère les procédures urbaines.

Toute personne intéressée peut demander à la mairie une information préalable sur la possibilité d'implanter une station touristique, ainsi que sur les contraintes d'urbanisme applicables.

Dans le cas des complexes touristiques (resorts), la demande d'information doit porter sur l'ensemble des aménagements et installations qui composent le complexe.

La Mairie dispose de 60 jours pour communiquer sa décision sur la demande, comptant à partir de la date de réception de la demande ou de la remise des documents complémentaires demandés. Elle peut prendre une décision défavorable, compte tenu de la viabilité du projet.

Turismo de Portugal, I.P., en tant qu'autorité nationale du tourisme, joue un rôle central dans le processus. Parmi ses compétences figure l'émission de rapports /d'avis, qui peuvent être demandés par toute partie intéressée en ce qui concerne :

- les demandes d'informations préalables
- la soumission d'une notification préalable (avec ou sans délai)
- les demandes de permis pour les développements tels que les hôtels, les villages touristiques, les appartements touristiques, les resorts et les hôtels ruraux

L'objectif de ces rapports est de vérifier le respect des normes légales et réglementaires, en évaluant si le projet est adapté à l'usage touristique et au type d'établissement prévu. Dans le cas d'une autorisation ou d'une déclaration préalable de travaux, le rapport doit indiquer la capacité maximale et le type d'aménagement en fonction du projet présenté.

Une fois les travaux terminés, le promoteur doit demander à la mairie l'autorisation d'utiliser le terrain à des fins touristiques, et la mairie est chargée de communiquer cette information à Turismo de Portugal, I.P.

Le délai pour la décision et la délivrance de la licence respective est, règle générale, de 10 jours à compter de la présentation de la demande. Si ce délai expire sans décision communiquée ou sans délivrance de la licence, l'intéressé peut notifier à la mairie et à Turismo de Portugal, I.P. son intention d'ouvrir l'établissement au public.

Il est alors considéré comme un titre valable pour l'ouverture de l'entreprise :

- la licence autorisant l'utilisation à des fins touristiques, ou

- la preuve de la notification de la décision d'ouverture au public, accompagnée de la preuve du dépôt de la demande et du paiement de la redevance due

L'autorisation d'utilisation à des fins touristiques est périmée lorsque (i) l'entreprise ne commence pas à fonctionner dans un délai d'un an, en comptant à partir de la délivrance de l'autorisation, (ii) une utilisation autre que celle prévue dans l'autorisation est donnée, (iii) l'entreprise ne remplit pas, ou ne remplit plus, les conditions pour être classée comme touristique.

À l'expiration du permis, la mairie saisit le permis d'ouverture, ce qui peut se faire de sa propre initiative dans le cas des campings, du tourisme résidentiel et du tourisme en milieu rural (à l'exception des hôtels ruraux) ou à la demande de Turismo de Portugal, I.P., dans tous les autres cas, avec notification à l'ASAE (l'Autorité de sécurité alimentaire et économique).

Dans ce cas, l'entreprise doit fermer ses portes après en avoir informé l'opérateur.

CLASSIFICATION

Dans le cadre du classement des complexes touristiques, le décret-loi 39/2008 a introduit des changements importants dans le régime juridique applicable à l'installation, à l'exploitation et au fonctionnement de ces complexes.

Bien qu'un système de classification obligatoire ait été maintenu, il est devenu plus flexible, ne se concentrant plus uniquement sur les caractéristiques physiques de l'infrastructure, mais également sur la qualité des services fournis.

Dans ce contexte, l'arrêté ministériel 327/2008 définit les critères spécifiques pour la création, le classement et l'exploitation des complexes touristiques, en établissant les conditions à remplir pour qu'elles soient classées dans l'une des catégories allant d'une à cinq étoiles.

L'attribution de cette classification - applicable aux hôtels, aux villages touristiques et aux appartements touristiques - est basée sur une évaluation de la qualité des services et des équipements, selon les exigences définies dans l'arrêté ministériel susmentionné.

Pour atteindre une certaine catégorie, les complexes doivent répondre à un ensemble d'exigences communes, à savoir

- des conditions adéquates d'hygiène, de propreté, de conservation et de fonctionnement des installations et des équipements

- l'insonorisation des machines bruyantes dans les zones accessibles aux clients, notamment les ascenseurs et les systèmes de climatisation
- l'existence d'un système de stockage de déchets, lorsqu'il n'y a pas de collecte publique
- un éclairage de sécurité en cas d'urgence
- les mesures de prévention d'incendie
- l'approvisionnement en eau courante chaude et froide
- disponibilité d'un téléphone avec connexion au réseau extérieur

Ces exigences s'appliquent aux différents services offerts par la station, tels que le nettoyage et la blanchisserie, la restauration et les boissons, la réception et la conciergerie.

La procédure de classification comprend un audit obligatoire, qui doit être réalisé dans les 60 jours suivant la mise à disposition des informations relatives à la licence validé d'ouverture de l'entreprise :

- dans le cas d'hôtels, de villages touristiques, d'appartements touristiques, de resorts et d'hôtels ruraux, l'audit relève de la responsabilité de Turismo de Portugal, I.P
- pour les terrains de camping et de caravaning, les aménagements touristiques résidentiels et les aménagements touristiques ruraux, l'audit est effectué par la Mairie

Sur la base de l'audit, la classification officielle est attribuée par l'autorité compétente (Turismo de Portugal ou la Mairie, selon le cas).

Suite à la notification du classement, l'aménagement doit, dans un délai maximum de 10 jours, afficher à l'entrée principale un panneau indiquant le classement attribué.

La classification doit être obligatoirement réexaminée tous les cinq ans, ou à tout moment à la demande d'une partie intéressée. Cette révision sera toujours précédée d'un nouvel audit de classification, réalisé par l'autorité compétente ou un organisme accrédité.

LE REGISTRE NATIONAL DES COMPLEXES TOURISTIQUES

Le registre national des stations touristiques (RNET) est mis en ligne par Turismo de Portugal, I.P., sur son site officiel.

Ce registre dresse une liste actualisée de toutes les stations touristiques disposant d'une licence d'ouverture valide, comprenant des informations telles que : le nom de la station, le classement attribué, la capacité d'hébergement, la localisation (avec les coordonnées

géographiques), l'adresse, les périodes d'activité et l'identification de l'entité responsable de l'exploitation.

Tout changement de nom, d'adresse, de période d'activité ou d'entité d'exploitation doit être communiqué par l'entité d'exploitation à Turismo de Portugal, I.P., dans les 10 jours suivant le changement, par le biais d'un enregistrement direct sur la plateforme RNET.

CONCLUSION

La législation applicable aux complexes touristiques au Portugal représente un effort significatif de simplification, de transparence et de modernisation du secteur. En définissant des règles claires pour l'installation, l'exploitation et la classification des stations, le régime juridique en vigueur contribue à une offre touristique plus qualifiée, plus sûre et plus compétitive.

Dans le même temps, des outils tels que RNET garantissent l'accès public à des informations fiables et actualisées, ce qui favorise la confiance des consommateurs et la responsabilité des voyageurs. Ainsi, le cadre juridique établi est un pilier essentiel pour le développement durable du tourisme au Portugal.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Inês Dias de Pinho
Miriam Vicente
Carolina Gomes Alves

Romy Alfredo-Bouery
Sara Mendes Fernandes
Tânia Sofia Tavares
(French Desk)

Avenida da Liberdade 136 4° (réception)
1250-146 Lisbonne - Portugal
T : +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



Ces informations sont destinées à être distribuées à des clients et à des collègues et les informations qu'elles contiennent sont fournies à titre d'aperçu général et abstrait. Elles ne doivent pas être utilisées comme base de décision et il convient de demander un avis juridique professionnel pour les cas spécifiques. Le contenu de ces informations ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'accord exprès de l'auteur. Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations sur ce sujet, veuillez contacter.

**

Prix et distinctions 2025: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League et autres.