

Le contrat de bail résidentiel

Dans notre dernier article, nous avons analysé les grandes lignes du contrat de bail en droit portugais. Aujourd'hui, nous revenons spécifiquement sur le contrat de bail résidentiel.

Le droit au logement est un droit fondamental garanti par la Constitution de la République Portugaise, qui prévoit que "toute personne a le droit, pour elle-même et pour sa famille, à un logement de taille adéquate, dans des conditions d'hygiène et de conformité, et qui préserve l'intimité personnelle et la privacité familiale" (article 65). L'État, en tant que garant du droit au logement, est responsable de la programmation et de l'exécution d'une politique du logement intégrée aux instruments de gestion territoriale, conformément aux dispositions de la loi-cadre sur le logement (article 3, de la loi n° 83/2019 du 3 septembre).

En ce qui concerne le marché privé, il est du devoir de l'État de promouvoir des conditions de sécurité, de stabilité et de confiance dans ce secteur. Pour cela, l'État surveille l'évolution des prix des loyers des logements et la relation entre l'évolution des prix et les revenus des familles. En outre, il interdit le harcèlement sur le marché locatif et encourage, par exemple, la création de mécanismes alternatifs à la nécessité d'un garant. Dans ce sens, l'État crée également des instruments pour défendre les droits des locataires et des preneurs à bail et réglemente par la loi un certain nombre de questions afin d'éviter les conflits et de fournir des moyens de les résoudre.

Après avoir souligné l'importance que le droit portugais accorde aux baux résidentiels, la loi contrôlant plus strictement les baux résidentiels que les non résidentiels, nous résumerons maintenant les principales questions contenues dans le Code civil concernant cette matière.

I. Le contenu spécifique du droit civil en matière de baux d'habitation

Le code civil portugais comprend les dispositions spéciales relatives aux baux d'habitation, en 16 articles (articles 1092 à 1107).

Entre autres, le Code civil présente les types de contrats de bail en fonction de leur durée, en distinguant : (i) les contrats à durée déterminée ; et (ii) les contrats à durée indéterminée, et en abordant les questions de durée, de renouvellement automatique, d'opposition au renouvellement et de dénonciation.

Enfin, bien que cette question ne soit pas spécifiquement comprise dans la partie du Code civil qui traite spécifiquement des baux d'habitation, nous voudrions souligner la récente polémique concernant le réajustement des loyers dans les baux d'habitation.

2. L'industrie domestique et le bail d'habitation

L'industrie domestique est celle qui est exploitée au domicile du locataire et qui n'emploie pas plus de trois assistants salariés. La loi prévoit l'autorisation de cette activité dans un bail d'habitation, puisqu'elle permet que l'activité soit exercée, sauf si elle est exclue expressément dans le contrat de bail.

L'exercice de cette activité ne dénature pas le contrat et son objet. Pour autant, l'industrie domestique ne signifie pas l'exercice du commerce. L'activité industrielle est celle qui crée de la richesse par la transformation de matières et de produits en d'autres produits et objets et non celle de l'achat de biens pour la revente, qui caractérise le commerce¹.

Il est important de noter que l'activité d'industrie domestique ne doit pas être nécessairement exercée "par le preneur ou par les membres de son foyer", puisque l'expression visée a été exclue dans la nouvelle rédaction de l'article 1092, numéro 2, du Code civil. La nouvelle formulation n'est cependant pas claire quant à savoir qui peut exercer cette activité, laissant ce débat à la jurisprudence et à la doctrine. Cependant, comme il s'agit d'une activité domestique, il en découle que son exercice soit effectué par des personnes de la sphère domestique et non par un tiers.

¹ STJ, 27-4-1999: *CJ-STJ*, 1999, 2º -66, e Proc. 9720205.dgsi.Net.

3. Le contrat à durée déterminée – renouvellement automatique, opposition au renouvellement et dénonciation

Durée et renouvellement automatique

Le contrat de bail doit comporter une clause prévoyant sa durée, qui ne peut toutefois être inférieure à 1 an, ni supérieure à 30 ans. Cette durée minimale d'un an ne s'applique pas si le contrat est établi pour un logement non permanent, ou pour des raisons professionnelles, éducatives et de formation ou touristiques. Ces finalités particulières doivent être expressément mentionnées dans le contrat. Une autre spécificité de ce type de contrat est que le renouvellement automatique n'est pas applicable, sauf s'il existe une disposition contractuelle.

Ainsi, dans les baux à usage de résidence principale et sans les finalités particulières visées ci-dessus, dans la limite de 1 à 30 ans, la durée du bail peut être librement fixée par les parties. En l'absence d'information, la loi dispose qu'il a été conclu pour une période présumée de 5 ans.

Sauf accord contraire, un contrat à durée déterminée se renouvelle automatiquement pour des périodes successives de même durée ou pour des périodes de 3 ans si la durée initiale est inférieure. Par exemple si un contrat est conclu pour une durée de 2 ans et qu'il est prévu un renouvellement automatique, celui-ci ne peut être inférieur à 3 ans. Il est également possible de déterminer qu'un contrat, à son terme, soit renouvelé pour une durée indéterminée.

Opposition au renouvellement et la dénonciation par le locataire

L'opposition au renouvellement par le locataire doit être communiquée au bailleur avec un préavis minimum de :

- 120 jours pour les contrats d'une durée de 6 ans ou plus ;
- 90 jours pour les contrats d'une durée égale ou supérieure à 1 an et inférieure à 6 ans ;

- 60 jours pour les contrats d'une durée égale ou supérieure à 6 mois et inférieure à 1 an ;
- 1/3 de la durée pour les contrats dont la durée est inférieure à 6 mois.

Les délais ci-dessus sont à compter à partir de la durée initiale du contrat ou de son renouvellement.

La dénonciation par le locataire peut avoir lieu après qu'un tiers (1/3) de la durée du bail (ou de son renouvellement) se soit écoulé et le bailleur doit en être informé à l'avance, avec un préavis minimum de :

- 120 jours à compter du terme prévu si la durée est égale ou supérieure à 1 an ;
- 60 jours à compter du terme prévu si la durée est inférieure à 1 an.

Le locataire peut également dénoncer le contrat si le bailleur s'oppose au renouvellement automatique du contrat. Dans ce cas, le locataire peut donner un préavis de dénonciation de 30 jours par rapport au terme souhaité.

La dénonciation du bail par le locataire prend effet à la fin du mois civil qui suit sa communication.

Le non-respect des délais de préavis n'empêche pas la dénonciation du contrat, mais oblige à payer les loyers pendant toute la période de préavis prévue par la loi (sauf si le préavis de dénonciation est fondé sur un chômage involontaire, une incapacité permanente de travail ou le décès du locataire ou d'une personne vivant avec lui en économie commune² depuis plus d'un an).

Opposition au renouvellement par le bailleur

L'opposition au renouvellement par le bailleur doit être communiquée au locataire avec un préavis minimum de :

- 240 jours pour les contrats d'une durée de 6 ans ou plus ;

² Le concept d'économie commune est le suivant : "Par économie commune, nous entendons la situation de personnes qui vivent ensemble depuis plus de deux ans et qui on établit une vie commune d'entraide ou de partage des ressources". (Arrêt de la Cour Suprême de Justice, affaire 6380/16.9T8CBR.C1.S1, subd. in 22.3.2018, accessible sur www.dgsi.pt)

- 120 jours pour les contrats d'une durée égale ou supérieure à 1 an et inférieure à 6 ans ;
- 60 jours pour les contrats d'une durée égale ou supérieure à 6 mois et inférieure à 1 an ;
- 1/3 de la durée pour les contrats dont la durée est inférieure à 6 mois.

Les délais ci-dessus comptent à partir de la durée initiale du contrat ou de son renouvellement. L'opposition au premier renouvellement par le bailleur ne sera effective que 3 ans après la signature du contrat. En effet, le bailleur peut signifier l'opposition au renouvellement avant que les 3 ans ne se soient écoulés depuis la date initiale du bail, mais l'opposition ne prendra effet que 3 ans après la signature du contrat. Il existe cependant une exception à cette règle. En effet, le bailleur peut s'opposer au renouvellement avant les 3 ans à compter de la signature du contrat, si la reprise du bien est destinée à sa résidence personnelle ou à celle de ses descendants au 1er degré.³

4. Le contrat à durée indéterminée - Dénonciation

Le contrat à durée indéterminée prend fin à la demande d'une des parties. La dénonciation par le locataire doit respecter le délai de préavis minimum suivant :

- 120 jours de la date prévue si le contrat est en vigueur depuis 1 an ou plus ;
- 60 jours de la date prévue, si le contrat a une durée effective inférieure ou égale à 1 an.

Le locataire peut également dénoncer le contrat à tout moment en donnant un préavis de 30 jours si le bailleur dénonce le contrat sur la base d'une demande non motivée, en accordant au locataire 5 ans pour dénoncer le contrat.

La dénonciation du bail par le locataire prend effet à la fin du mois civil qui suit sa communication.

Le non-respect des délais de préavis n'empêche pas la dénonciation du contrat, mais oblige à payer les loyers pendant toute la période de préavis prévue par la loi (sauf si le préavis de dénonciation est

³ La dénonciation pour habitation a des exigences spécifiques selon l'article 1102 et les numéros 1, 5 e 9 de l'article 1103 du Code civil.

fondé sur le chômage involontaire, l'incapacité permanente de travail ou le décès du locataire ou d'une personne vivant avec lui en économie commune depuis plus d'un an).

La dénonciation d'un contrat à durée indéterminée par le bailleur peut avoir lieu :

- Pour ses propres besoins de logement ou ceux de ses descendants au premier degré (enfants) ;
- Pour la démolition ou l'exécution de travaux importants ou de restauration qui nécessitent la désoccupation des locaux loués ;
- En donnant un préavis d'au moins 5 ans⁴ de la date prévue pour la dénonciation.

La reprise d'un bien immobilier à des fins résidentielles ou pour réaliser des travaux importants doit respecter une série de conditions énoncées dans les articles traitant du sujet.

5. Une question récente – la révision des loyers dans les baux d'habitation

Au Portugal, un récent débat sur les baux d'habitation a mis en évidence la protection constitutionnelle accordée à la matière ainsi que le rôle de l'État en tant qu'agent de régulation du marché privé des baux : le réajustement des loyers.

En vertu de l'article 1077 du Code civil, les parties d'un contrat de bail sont libres de déterminer par écrit, la possibilité d'actualiser le loyer et son régime respectif. Ainsi les parties peuvent décider comme elles l'entendent.

Toutefois, au Portugal, il est courant qu'au lieu de fixer librement ces critères, les contrats incluent dans leurs clauses la forme d'ajustement prévue dans l'article, à savoir :

- Le loyer est actualisé annuellement selon les coefficients d'actualisation en vigueur ;

⁴ Cette dénonciation doit être confirmée, sous peine d'inefficacité, par une communication avec un préavis maximum de 15 mois et minimum d'un an avant la date à laquelle elle prend effet.

- La première mise à jour est requise un an après le début du contrat et les suivantes successivement un an après la précédente ;
- Le bailleur doit communiquer au locataire le coefficient utilisé et le nouveau montant du loyer, par écrit et avec un préavis de 30 jours ;
- L'absence de mise à jour compromet le recouvrement des augmentations non effectuées ;
- Toutefois, le bailleur peut ultérieurement demander les coefficients non appliqués à condition qu'il ne se soit pas écoulé plus de trois ans depuis la date à laquelle il aurait été possible de les utiliser.

Au Portugal, le coefficient de révision des loyers utilisé est lié à l'inflation et publié par le gouvernement chaque année en août puis diffusé en octobre. Dans un scénario où l'inflation est faible et contrôlée, comme celui qui a existé jusqu'à cette année au Portugal, personne n'a mis en question les ajustements de loyer. Cependant, en raison du scénario inflationniste actuel, la prévision initiale prévoyait un réajustement de 5,43%, ce qui a suscité une forte controverse et conduit à une intervention de l'État pour limiter le réajustement à 2% pour 2023. Pour compenser cette augmentation plus faible des revenus foncier que prévu, le gouvernement a prévu des réductions de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et des sociétés pour les bailleurs. Dans le prochain article, nous évoquerons les baux non résidentiels.

Ce document est purement informatif et ne constitue pas une source de conseil juridique. Les informations qu'il contient font référence à la date de sa divulgation et les lecteurs doivent demander un avis juridique avant de l'appliquer à des questions ou opérations spécifiques. Aucune reproduction, divulgation ou distribution, en partie ou en totalité, du contenu de cette publication n'est autorisée sans consentement préalable. Pour plus d'informations, contactez-nous : contact@msadv.pt