

Programme « Mais Habitação » ; Impact sur la location de Biens Immobiliers

La loi n° 71/XV/1^a, comprise dans le Programme *Mais Habitação*, établit plusieurs mesures ayant un impact majeur sur le régime de la location résidentielle, ainsi que sur le régime des procédures spéciales d'expulsion et d'injonction en matière de location.

Les mesures approuvées visent essentiellement à contrôler les loyers.

Dans ce quatrième épisode du dossier consacré au programme *Mais Habitação*, nous vous présentons les 4 mesures proposées.

I. Les mesures relatives aux anciens contrats de location

À cette fin, il est proposé de protéger les locataires dont le contrat de location est antérieur à 1990. Dans le cadre de ces contrats, si le locataire déclare et prouve que le Revenu Annuel Brut Ajusté (RABC) de son foyer est inférieur à 5 RMNA (Salaire Minimum National Annuel) ou prouve :

- i) Qu'il est âgé de 65 ans ou plus, ou qu'il est atteint d'un handicap dont le taux d'incapacité prouvé est égal ou supérieur à 60 % ou,
- ii) Qu'il habite dans le logement depuis plus de cinq ans, qui se trouve dans l'une des conditions énumérées ci-dessus et dont le RABC du foyer est inférieur à cinq RMNA, le contrat ne sera pas transféré sous l'égide du Nouveau Régime de la Location Résidentielle (NRAU), et le loyer sera actualisé par référence au coefficient d'actualisation annuelle, qui est calculé et publié annuellement par l'Institut National de la Statistique (INE).

En cas de passage du contrat au NRAU, sans que les conditions énumérées ci-dessus aient été invoquées et prouvées, mais si le locataire habite le logement depuis plus de 15 ans, et le démontre

au moyen d'un certificat délivré par le conseil de quartier (« *Junta de Freguesia* ») de son lieu de résidence, et qu'il est, à la date du passage du contrat, âgé de 65 ans ou plus ou qu'il présente un degré d'invalidité prouvé égal ou supérieur à 60%, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat sauf s'il a l'intention de procéder à des travaux importants de démolition, d'aménagement ou de remise en état qui obligent le locataire à quitter les lieux. À condition qu'il n'en résulte pas un site présentant des caractéristiques équivalentes à celles du bien loué, où le maintien dans les lieux est possible.

L'opposition au renouvellement sera également sujette au paiement d'une somme équivalente à une année de loyer et à la condition que le bailleur soit propriétaire, copropriétaire ou usufruitier du bien immobilier depuis plus de deux ans ou, indépendamment de cette période, s'il l'a acquis par voie de succession.

II. Les mesures relatives aux nouveaux contrats de location

En ce qui concerne les nouveaux contrats de location à des fins résidentielles, portant sur des biens pour lesquels des contrats de location antérieurs ont été signés au cours des 5 dernières années, il existe certains critères pour la fixation des loyers :

- le loyer initial ne peut excéder le montant du dernier loyer appliqué au même bien dans un contrat antérieur, majoré d'un coefficient de 1,02.
- Les coefficients d'actualisations annuelles peuvent être appliqués, à condition qu'il ne se soit pas écoulé plus de trois ans depuis la date à laquelle leur application aurait été initialement possible.

III. Les mesures procédurales

Dans le domaine procédural, la révision de la procédure spéciale d'expulsion et de d'injonction en matière de location a été approuvée, dans le but de simplifier, d'accélérer et d'améliorer le fonctionnement de ces mécanismes, grâce à la création du guichet locataire et propriétaire (BAS) et au renforcement des garanties des parties, notamment par le paiement par l'État des loyers échus après l'expiration du délai d'opposition, dans les conditions suivantes :

- o La résiliation du contrat de location résidentiel est fondée sur la défaillance du locataire ;
- o Le propriétaire a demandé le paiement de loyers, de charges ou de dépenses dont le locataire est responsable, cumulativement avec la demande d'expulsion ; et
- o Le locataire n'a pas mis fin à l'arriéré dans un délai d'un mois.

Le locataire continue d'occuper les lieux.

IV. Les mesures relatives aux biens vacants

L'inclusion dans le système juridique portugais (à l'exception des régions autonomes) d'un mécanisme de location forcée de logements vacants a également été approuvée.

Sont considérés comme vacants les immeubles urbains ou les appartements inoccupés pendant une période de deux ans.

En effet, et en référence aux dispositions du décret-loi 159/2006 du 8 août, l'absence de contrats de fourniture d'eau, électricité et gaz ou de télécommunications dans ces biens, ainsi que l'absence de facturation dans les cas où ces contrats de fourniture ou de télécommunications existent, sont des indications de cette vacance.

Il est également important de souligner la délimitation négative du concept. En effet, les biens dans les conditions suivantes ne sont pas considérés comme vacants :

- Biens destinés à l'habitation de courte durée sur les plages, à la campagne, dans les stations thermales et dans tout autre lieu de voyage, à la location temporaire ou à l'usage personnel ;
- Pendant la période où les travaux de réhabilitation sont en cours, à condition qu'ils soient certifiés par les municipalités ;
- Lorsque la construction a été achevée ou qu'une autorisation d'utilisation a été délivrée depuis moins d'un an ;

- Biens acquis pour la revente par des personnes physiques ou morales qui ont bénéficié ou bénéficieront de l'exonération de l'impôt municipal sur les mutations foncières (IMT) et pour une période de 3 ans à compter de la date d'acquisition ;
- Biens qui constituent la résidence sur le territoire national d'un émigrant portugais ; et
- Biens qui sont la résidence sur le territoire national d'un citoyen portugais exerçant des fonctions publiques ou des commissions à l'étranger au service de l'État portugais, d'organisations internationales ou de fonctions d'intérêt public reconnu, ainsi que de leurs accompagnateurs autorisés.

Ce sont les municipalités qui sont chargées d'entamer la procédure de mise en location forcée.

À cette fin, les municipalités, informées que certains biens peuvent être classés comme vacants, notifient au propriétaire l'obligation d'entretenir son bien, afin qu'elles puissent effectuer les travaux nécessaires, ou l'obligation d'utiliser le bien.

Une fois que le propriétaire a été informé de son obligation d'entretenir le bien, s'il n'effectue pas les travaux qui s'avèrent nécessaires, les municipalités effectuent elles-mêmes les travaux, qui seront par la suite remboursés par la perception des loyers dus.

D'autre part, en informant les propriétaires de leur obligation d'utiliser le bien à bon escient, les municipalités peuvent soumettre immédiatement une proposition de location.

Le loyer proposé ne peut excéder de 30 % les limites générales de prix de location par typologie selon la municipalité dans laquelle le bien est situé. Si l'offre de location est faite et que le propriétaire refuse, ou ne se prononce pas dans les 90 jours, et que le bien reste vacant, la municipalité territorialement compétente peut, à titre exceptionnel et complémentaire, procéder à une mise en location forcée.

Ainsi, si le bien peut être considéré comme vacant, un mécanisme est proposé qui contient deux relations de location :

- (i) la relation de location établie entre le propriétaire du bien vacant et les municipalités ;
- (ii) la relation de location établie entre les municipalités et le citoyen bénéficiant de la mesure.

Si les municipalités ne veulent pas louer le bien et n'ont pas besoin d'effectuer des travaux, le pouvoir de déclencher le mécanisme de location forcée des logements vacants est transféré à l'IHRU, I.P (*Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana*).

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