Loyers impayés au Portugal : Focus sur la procédure d'éxécution directe



Au Portugal 💷 , Le NRAU (« Novo Regime do Arrendamento Urbano ») permet au bailleur d'engager une exécution directe, sans qu'il soit nécessaire d'intenter une action déclarative.

À condition de présenter :

- ✓ Le contrat de bail
- Une notification adressée au locataire précisant le montant dû



LES EXIGENCES CONCERNANT LA NOTIFICATION AU LOCATAIRE



Pour que la notification adressée au locataire constitue une preuve valable et permette l'exécution directe, elle doit répondre aux exigences suivantes :

Format obligatoire



lettre recommandée avec accusé de réception



Montants précisés : Loyers,

Contenu requis



charges et autres dépenses impayées.



raisonnable doit être mentionné.

Délai de paiement : Un délai



et bloquer l'exécution.

Une notification non conforme peut être contestée

QUI EST SUSCEPTIBLE D'ÊTRE EXÉCUTÉ?

Malgré l'absence d'unanimité doctrinale et

L'exécution directe des loyers impayés concerne principalement le locataire, mais peut également viser le garant, sous certaines conditions.





jurisprudentielle, il est envisageable de notifier en sus du locataire, le garant et d'obtenir un titre exécutoire à son égard. Pour pouvoir poursuivre l'exécution contre le garant, il

est essentiel que celui-ci en soit également dument notifié. Si le tribunal considère que le titre exécutoire n'est pas





opposable au garant, le bailleur devra intenter une action déclarative contre le garant afin d'obtenir une décision de justice qui lui soit opposable.

SOMMES IMPAYÉES CONCERNE-T-IL UNIQUEMENT LES LOYERS? La loi portugaise n'était initialement pas claire sur la définition exacte de ce qui pouvait être inclus dans

l'exécution directe des loyers impayés.

charge du locataire peuvent être éxécutées :

LE RECOUVREMENT DES



La jurisprudence a élargi la notion de "loyer" et précisé qu'en dehors de celui-ci d'autres échéances, mises à la





L'INDEMNISATION POUR RETARD DANS LA RESTITUTION DU BIEN LOUÉ

Charges de copropriété Assurance obligatoire

Taxes municipales

Électricité, gaz, internet

En vertu de l'article 1045.º du Code Civil, si le locataire ne restitue pas le bien en fin de bail, il doit continuer à payer le loyer jusqu'à la restitution.

La jurisprudence considère que l'indemnisation prévue par l'article 1045.° du Code Civil est un substitut économique du loyer.

Loyers impayés Indemnisation pour retard dans la restitution du local

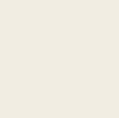
Ainsi, le titre exécutoire permet le recouvrement coercitif des deux :



Si le bailleur souhaite inclure cette indemnisation dans la procédure d'exécution, il doit expressément la mentionner dans la notification envoyée au locataire (et/ou au garant).

🗦 Il doit préciser les loyers échus et l'indemnisation demandée

QU'EN EST-IL DES LOYERS FUTURS?







À noter:

paiera au bailleur les loyers à titre d'indemnisation jusqu'à la remise du bien. Toutefois, dès que le locataire est mis en demeure par le bailleur, il est tenu de payer un loyer double.

Le locataire qui ne restitue pas le bien à la fin du contrat,



ne sont pas automatiquement inclus à l'éxécution

Les loyers impayés après le début de la procédure d'exécution

notification au locataire ainsi qu'une mise à jour du titre exécutoire

Une nouvelle procédure d'exécution devra être engagée avec une nouvelle

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