

Loyers impayés au Portugal : Focus sur la procédure d'exécution 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

➔ Contenu requis



Montants précisés : Loyers, charges et autres dépenses impayées.



Délai de paiement : Un délai raisonnable doit être mentionné.



Une notification non conforme peut être contestée et bloquer l'exécution.

QUI EST SUSCEPTIBLE D'ÊTRE EXÉCUTÉ ?

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



Malgré l'absence d'unanimité doctrinale et 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 dûment 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.

LE RECOUVREMENT DES 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.



La jurisprudence a élargi la notion de "loyer" et précisé qu'en dehors de celui-ci d'autres échéances, mises à la charge du locataire peuvent être exécutées :



Charges de copropriété
Assurance obligatoire



Taxes municipales
Électricité, gaz, internet

L'INDEMNISATION POUR RETARD DANS LA RESTITUTION DU BIEN LOUÉ

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.º du Code Civil est un substitut économique du loyer.

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



Loyers impayés



Indemnisation pour retard dans la restitution du local



CONDITIONS POUR EXÉCUTER CETTE INDEMNISATION

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



À noter :

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

QU'EN EST-IL DES LOYERS FUTURS ?



Les loyers impayés après le début de la procédure d'exécution ne sont pas automatiquement inclus à l'exécution

Une nouvelle procédure d'exécution devra être engagée avec une nouvelle notification au locataire ainsi qu'une mise à jour du titre exécutoire