

JANVIER 2020

DROIT RÉEL DE LOGEMENT DURABLE

Décret-Loi n.º 1/2020, du 9 janvier

Le 10 janvier de 2020 est entré en vigueur le Décret-Loi n° 1/2020, du 9 janvier, qui crée et réglemente le nouveau Droit Réel du Logement Durable [*DHD - direito real de habitação duradoura*], dans le cadre de la Nouvelle Génération de Politiques du Logement qui visent à améliorer la qualité de vie de la population en lui garantissant le droit fondamental au logement.

1. Cadre Général

Le DHD permet à une ou plusieurs personnes de bénéficier d'un logement de tiers comme domicile permanent, à titre viager, sans qu'elles ne doivent, à cette fin, acquérir un logement propre. La création du DHD, en tant qu'instrument de la politique publique, vise à offrir une alternative qui réponde aux besoins des groupes d'âge les plus vulnérables, pour lesquels ni la location ni l'acquisition d'un logement propre ne constituent des solutions souhaitables.

2. Constitution du DHD

Le DHD est institué par le propriétaire d'un logement en faveur d'une ou de plusieurs personnes physiques, qui acquièrent la qualité de résidents moyennant un contrat public [i.e. notarié, ou autre] ou sous seing privé et l'enregistrement de celui-ci au registre foncier. Le logement doit être mis par le propriétaire à la disposition du résident dans un état acceptable et il doit être libre de tout occupant et de charges, y compris d'autres droits et garanties réels.

3. Caution et Contreparties

La constitution d'un DHD oblige le résident à donner au propriétaire une caution pécuniaire équivalant à 10 à 20 % de la valeur moyenne de l'immeuble calculée selon la dernière actualisation éditée par l'institut national de statistiques. La caution a une durée de 30 ans et son montant initial est réduit de 5% l'an à partir du début de la 11^{ème} année jusqu'au terme de la 30^{ème} année de la durée du DHD.

Outre la caution, le résident paie au propriétaire une somme mensuelle dont le montant est établi par accord entre les parties et une somme annuelle pour chaque année effectivement écoulée entre la 11^{ème} année jusqu'au terme de la 30^{ème} année, qui correspond à 5 % de la caution initiale et qui est payée par déduction sur la caution.

4. Transmettre et grever la propriété du logement en DHD

La propriété en régime de DHD peut librement être transmise par le propriétaire à des tiers mais, à l'exception de l'hypothèque, [celui-ci] ne peut pas constituer de droits ou de garanties réelles sur elle. En cas de transmission de la propriété du logement au résident, celui-ci peut utiliser le montant de la caution auquel il a droit pour compenser son obligation de paiement du prix.

Le DHD n'est pas en soi transmissible en cas de décès et, tant qu'il est en vigueur, il ne peut être transmis qu'en cas d'exécution de l'hypothèque. Le DHD ne peut être grevé que par une hypothèque par son titulaire afin de garantir un crédit qui lui serait accordé pour payer, en tout ou en partie, le montant de la caution.

5. Extinction du droit réel au logement durable

L'extinction du DHD détermine, entre autres, l'obligation pour le résident de restituer le logement au propriétaire et l'obligation pour le propriétaire de restituer au résident ce qui est dû [à ce dernier] du solde de la caution.

PARES | Advogados est disponible pour vous fournir des informations sur le Droit Réel du Logement Durable de manière plus concrète et adaptée à la réalité de chaque client, étant habilitée pour fournir tout le soutien nécessaire en matière de Droit Immobilier.

Margarida Marques Pereira

mmp@paresadvogados.com

Marta Belchior

mb@paresadvogados.com

Cette note d'information est destinée aux clients et aux juristes. Il ne constitue pas un document publicitaire. Il est interdit de le copier, de le diffuser ou de le reproduire, sous quelle que forme que ce soit, sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies sont de portée générale et ne dispensent pas du recours à un conseil juridique préalable avant toute prise de décision concernant le sujet en question. Pour de plus amples informations, vous pourrez contacter **Margarida Marques Pereira** (mmp@paresadvogados.com) ou **Marta Belchior** (mb@paresadvogados.com).