

NOVEMBRE 2019

LA LOI DE BASE SUR LE LOGEMENT

La Loi n° 83/2019 du 3 septembre 2019¹ (« la Loi ») est entrée en vigueur le 1^{er} octobre dernier. Elle établit les fondements du droit au logement et définit la mission et les objectifs essentiels de l'État pour garantir effectivement ce droit à tous les citoyens, en vertu de la Constitution de la République portugaise. Le contenu de cette loi est purement programmatique. C'est la raison pour laquelle nous n'insisterons que sur les principes fondamentaux et les mesures concrètes prises.

1. PORTÉE GÉNÉRALE

La promotion et la défense du droit au logement devraient être menées par des politiques publiques, mais également par des initiatives de la part du secteur privé, associatif et social.

2. FONCTION SOCIALE DU LOGEMENT ET SON USAGE EFFECTIF

La Loi établit que la fonction sociale du logement se traduit *par un usage effectif de biens immobiliers ou d'espaces à vocation d'habitation, à des fins de logement*. Dans le cadre de cette mesure, l'État, en qualité de garant du droit au logement, doit, d'une part, promouvoir l'usage effectif des logements publics désaffectés et, d'autre part, encourager l'usage effectif des logements privés désaffectés.

La Loi considère comme désaffecté les logements qui, de manière injustifiée et continue, pendant une période à définir par la loi, ne sont pas utilisés de fait comme logement, pour des raisons imputables aux propriétaires². Ne sont toutefois pas considérés comme désaffectés : (i) les résidences secondaires (ii) les logements de migrants et (iii) les logements de personnes déplacées pour des raisons professionnelles ou de santé.

1 À l'exception des dispositions ayant une incidence budgétaire, dont l'entrée en vigueur est subordonnée à la publication du premier budget correspondant à cette incidence.

2 Qui peuvent être se voir appliquer des amendes.

3. POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

La Loi établit l'existence d'un organisme public chargé de la Politique Nationale du Logement (qui assume la mission et les responsabilités de l'État en matière de logement), ainsi que la création du Programme National du Logement (« PNH »). Elle prévoit également la création du Conseil National du Logement, qui joue un rôle consultatif en matière de politique nationale du logement. Il est notamment chargé d'émettre des avis sur les propositions de PNH.

Les villes sont également invitées à participer à la politique d'aide au logement, par l'élaboration d'une Charte Municipale du Logement (« CMH »). Cette Charte sera l'instrument des villes pour planifier et aménager le territoire en matière de logement, dans le cadre du Plan Directeur Municipal.

4. INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

La politique du logement reposera principalement sur les mesures générales suivantes :

- Mesures de promotion et de gestion du logement public
- Mesures de politique fiscale
- Mesures de soutien financier et de subvention
- Mesures législatives et réglementaires

5. DROIT DE PRÉEMPTION

En cas de transmission onéreuse d'immeubles entre particuliers, l'exercice du droit de préemption est garanti à l'État, aux régions autonomes et aux autorités locales. Le droit de préemption des organismes publics est toutefois sans préjudice du droit de préemption des locataires en cas d'achat, de vente ou de dation en paiement du bien loué où ils résident, la Loi devant prévoir le rang prioritaire respectif.

6. CRÉDIT AU LOGEMENT PROPRE

Les prêts hypothécaires constituent un moyen d'accès au logement et comprennent notamment des contrats de prêt pour acquérir, construire ou réaliser des travaux de conservation ordinaire ou extraordinaire et des travaux de rénovation de la résidence principale.

La Loi prévoit que, dans le cas où elle est contractuellement établie, la dation en paiement de la dette est admise auprès de l'établissement de crédit. Les obligations du débiteur sont ainsi éteintes lors de la livraison du bien et quelle que soit la valeur attribuée au bien à cette fin.

Les débiteurs de crédits au logement qui se trouvent dans une situation économique très difficile peuvent se voir appliquer un régime de protection prévu par la Loi. Celui-ci comprend la possibilité d'une restructuration de la dette, de dation en paiement, ou de mesures de substitution en cas de procédure de saisie.

PARES | Advogados est disponible pour vous fournir des informations sur la Loi de base sur le logement 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 et de la location.

Margarida Marques Pereira

mmp@paresadvogados.com

Rui Rompante

rr@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 **Rui Rompante** (rr@paresadvogados.com).