

27 AVRIL 2020

COVID - 19

REGIME EXCEPTIONNEL POUR LES SITUATIONS DE RETARD DANS LE PAIEMENT DES LOYERS - DEMONSTRATION DE BAISSSE DES REVENUS

Le 14 avril dernier a été publié l'Arrêté n° 91/2020 (« l'Arrêté »), qui définit, en application de l'article 3, n° 2 de la Loi n° 4-C/2020, du 6 avril, les termes selon lesquels est faite la démonstration de la baisse des revenus aux fins d'application du régime exceptionnel des situations d'incapacité de paiement des loyers d'habitation dus à partir du 1^{er} avril 2020 et jusqu'au mois suivant le terme de l'état d'urgence.

Selon l'Arrêté et aux fins prévues par la Loi n° 4-C/2020, du 6 avril, **la baisse des revenus supérieure à 20%** devra être calculée de la manière suivante :

1. Pour les locataires d'habitation, étudiants et garants de locataires d'habitation étant des étudiants, par la comparaison entre la somme des revenus des membres du ménage perçus lors du mois où intervient la cause déterminant le changement des revenus et les revenus perçus par les mêmes membres du ménage le mois précédent ;
2. Pour les propriétaires, par la comparaison entre la somme des revenus des membres du ménage perçus lors du mois où les locataires ne payent pas leur loyer et les revenus perçus par les mêmes membres du ménage le mois précédent ;
3. Dans toutes les situations, pour les membres du ménage dont la plus grande partie des revenus provient d'un emploi en entreprise ou d'un professionnel appartenant à la catégorie B du CIRS, lorsque la facturation du mois précédant la situation de baisse des revenus n'est pas représentative, ils pourront alors opter pour effectuer la démonstration de la diminution des revenus en comparaison aux revenus perçus à la même période de l'année précédente. Les dispositions prévues aux numéros précédents restent applicables aux autres membres du ménage.

Le respect de l'exigence d'un **taux d'effort du ménage supérieur à 35% des revenus**, pourra être vérifié dans les situations suivantes :

1. Locataire d'habitation destinée à sa résidence principale, lorsque le pourcentage du total des revenus mensuels des membres de son ménage, destiné au paiement du loyer mensuel, est supérieur à 35% ;
2. Étudiant avec un contrat de bail pour habitation située à une distance de plus de 50 km de la résidence principale de son ménage pour motif de fréquentation d'un établissement

scolaire, lorsque le pourcentage du total des revenus mensuels des membres de son ménage, destiné au paiement du loyer mensuel de l'habitation, est supérieur à 35% ;

3. Garant d'un locataire d'habitation qui est étudiant et qui ne perçoit pas de revenus du travail, lorsque le pourcentage du total des revenus mensuels des membres du ménage du garant, destiné au paiement du loyer mensuel de l'habitation de l'étudiant, est supérieur à 35% ; ou
4. Propriétaire de locataires d'habitation, lorsque la baisse du revenu mensuel des membres de son ménage est due au non-paiement des loyers par les locataires, en vertu du régime exceptionnel prévu par la Loi n° 4-C/2020, du 6 avril, et que le reste du revenu disponible de ce ménage baisse au-dessous de la valeur de l'indexant des aides sociales (IAS).

En référence aux conditions listées ci-dessus, l'Arrêté définit également ce qu'il faut entendre par :

1. Ménage du locataire, de l'étudiant, du garant ou du propriétaire : L'ensemble des personnes défini selon les termes de l'article 13, n° 4 et 5 du CIRS, dans sa rédaction actuelle, notamment :
 - a. Les conjoints non séparés judiciairement de corps et de biens, ou les concubins (« união de facto »), et les personnes à leur charge ;
 - b. Chacun des conjoints, en situation de séparation judiciaire de corps et de biens, ou chacun des ex-conjoints, en situation de déclaration de nullité, annulation ou dissolution du mariage, et les personnes à leur charge ;
 - c. Le père ou la mère célibataires et les personnes à leur charge ;
 - d. Le célibataire qui adopte et les personnes à sa charge ;
 - e. Les enfants, les adoptés et les beaux-enfants, mineurs non émancipés, ainsi que les mineurs sous tutelle ;
 - f. Les enfants, les adoptés et les beaux-enfants, majeurs, ainsi que ceux qui, jusqu'à la majorité ont été sous tutelle par l'un des individus dont revient la charge de la direction du ménage, qui n'ont pas plus de 25 ans et qui ne reçoivent pas de revenus annuels supérieurs au salaire mensuel minimum garanti ;
 - g. Les enfants, les adoptés, les beaux-enfants et les individus sous tutelle, majeurs, inaptes au travail et à subvenir seuls à leurs besoins ;
 - h. Les filleuls civils.
2. Résidence permanente du locataire et de l'étudiant : l'habitation correspond à son adresse fiscale.

Les **revenus considérés comme pertinents** aux fins d'application des règles de l'Arrêté

et de la Loi n° 4-C/2020, du 6 avril sont les suivants :

- a. Pour les revenus du travail salarié, la valeur mensuelle brute respective, à justifier par les fiches de paye ou par déclaration de l'employeur ;
- b. Pour les revenus des entrepreneurs ou des professionnels de la catégorie B du CIRS, la valeur avant TVA, à justifier par les reçus respectifs, ou, dans les situations où l'émission des reçus n'est pas obligatoire, par les factures émises conformément à la loi ;
- c. Pour les revenus de pensions, la valeur mensuelle brute respective ;
- d. Pour les revenus fonciers, la valeur des loyers reçus ;
- e. La valeur mensuelle des prestations sociales reçues de manière régulière ;
- f. La valeur mensuelle des aides à l'habitation reçues de manière régulière ;
- g. Les valeurs d'autres revenus reçus de manière régulière ou périodique.

Tous les autres revenus devront être justifiés par documents délivrés par les entités payeuses ou par d'autres documents prouvant les montants perçus (e.g. : certificats de l'Autorité Fiscale et Douanière et de la Sécurité Sociale) ou encore par une déclaration sur l'honneur de son bénéficiaire, en cas d'impossibilité d'obtention des autres déclarations en vertu de la nature de la prestation.

En vertu du régime exceptionnel de la Loi n° 4-C/2020, du 6 avril, le propriétaire devra prouver le non-paiement des loyers par la communication du locataire en ce sens.

Les communications entre les locataires et les propriétaires, et, si applicable, à l'IHRU, I.P., sont effectuées de préférence par courrier électronique.

PARES | Advogados est disponible pour vous fournir des informations sur les conséquences sur les contrats de bail des mesures exceptionnelles et temporaires adoptées pour atténuer les effets du Covid-19, de manière plus concrète et adaptée à la réalité de chaque client, étant habilitée pour fournir tout le soutien nécessaire en cette matière.

Maria Marreiros
mm@paresadvogados.com

Cette Note Informative est dirigée à des clients et avocats et ne constitue pas de la publicité. Sa copie, circulation ou autre forme de reproduction sans l'autorisation expresse de ses auteurs est interdite. L'information fournie est à caractère général et ne dispense pas le recours à un conseil juridique avant toute prise de décision en ce qui concerne la matière. Pour tout éclaircissement additionnel, veuillez contacter **Rui Rompante** (rr@paresadvogados.com), **Leonor Monteiro** (lm@paresadvogados.com) ou **Maria Marreiros** (mm@paresadvogados.com).
