

6 JANVIER 2022

RÉGLEMENTATION DE LA LOI SUR LE LOGEMENT

Le 4 novembre dernier, le Décret-Loi n° 89/2021 est entré en vigueur, réglementant la Loi-Cadre sur le Logement (LBH), en ce qui concerne la garantie d'un logement alternatif, le droit légal de préemption et le contrôle des conditions d'habitabilité dans le cadre des baux d'habitation.

Parmi les nouveautés introduites par le Décret-Loi, on peut citer les suivantes :

1. DEFINITION DE LA NOTION DE SITUATION DE BESOIN EFFECTIF DE LOGEMENT ET DE LOGEMENT ALTERNATIF

Aux fins du Nouveau Régime de Baux d'Habitation Subventionnés¹, le Décret-Loi définit la notion de "*situation de besoin effectif de logement*" comme concernant les personnes qui n'ont pas, ou risquent réellement de perdre, un logement adéquat - capable de satisfaire dignement les besoins en logement d'une personne ou d'un foyer donné, compte tenu notamment de sa composition, du type de logement et de ses conditions d'habitabilité et de sécurité - et qui n'ont pas d'autre solution de logement.

Le Décret-Loi établit également qu'il n'existe pas d'alternative de logement lorsque celle-ci impose une modification de la composition du foyer préexistant à la situation de carence, sauf si cette modification résulte d'une demande ou obtient l'accord écrit de toutes les parties concernées.

D'autre part, il existe un devoir d'articulation entre les différentes entités, de l'État et des municipalités, afin qu'elles puissent résoudre de manière proactive les situations des personnes en situation de besoin effectif de logement.

2. MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE DE L'UTILISATION EFFECTIVE DES LOGEMENTS PAR LA LOCATION ET LA SOUS-LOCATION ULTERIEURE PAR LA MUNICIPALITE

En ce qui concerne la fonction sociale du logement, son utilisation effective sera encouragée

¹ Approuvé par la Loi n° 81/2014, du 19 décembre.

en donnant aux municipalités la possibilité, dans le cadre de la procédure de classification d'un bien à usage résidentiel comme vacant², lorsque le bien est situé dans une zone de pression urbaine³, de présenter une proposition de location du bien à son propriétaire, pour une sous-location ultérieure. Dans les cas où l'inspection conclut que le bien est en mauvais état de conservation, la municipalité pourra également utiliser la procédure de classification du bien comme vacant pour ordonner l'exécution des travaux nécessaires pour corriger les mauvaises conditions de sécurité, salubrité et habitabilité.

3. EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION PAR LES MUNICIPALITES, LES REGIONS AUTONOMES ET L'ÉTAT

Comme le prévoit la LBH, les municipalités, les régions autonomes et l'État peuvent exercer leurs droits de préemption dans l'aliénation onéreuse de biens immobiliers à usage de logement, sans préjudice de la prévalence des droits de préemption des locataires (n° 4 de l'article 37 de la LBH) et des coopératives de logement et de construction (article 28 du décret-loi n° 502/99, du 19 décembre).

Par le présent diplôme, les cas dans lesquels ce droit de préemption existe sont clarifiés, en graduant la hiérarchie pour l'exercice du droit de préemption entre les différentes entités publiques, dans l'ordre suivant :

- 1.º Municipalités
- 2.º Régions autonomes
- 3.º État

Le droit de préemption des entités publiques dans les aliénations onéreuses de biens immobiliers à usage d'habitation s'applique dans les cas suivants :

- i) Dans une zone de pression urbaine, délimitée en fonction de l'absence ou de l'insuffisance de l'offre, dans les termes prévus à l'article 2-A du Décret-Loi n° 159/2006, du 8 août, dans sa rédaction actuelle ;

² Le Décret-Loi n° 159/2006, du 8 août, régleme la classification des immeubles urbains ou des appartements comme vacants, aux fins de l'application du taux de l'impôt foncier municipal (IMI), ainsi qu'aux autres fins prévues par la loi, liées aux politiques de logement, d'urbanisme et de réhabilitation urbaine. En application de cette loi, un immeuble ou un appartement est considéré comme vacant s'il est inoccupé pendant un an, quel que soit son état de conservation.

³ Selon l'article 2-A du Décret-Loi n° 159/2006, du 8 août 2006, « [E]st considérée comme 'zone de pression urbaine' celle dans laquelle il existe des difficultés importantes d'accès au logement, en raison de la rareté ou de l'inadéquation de l'offre de logements par rapport aux besoins existants ou parce que cette offre se situe à des valeurs supérieures à celles supportables par la majorité des ménages sans que ceux-ci entrent en surcharge financière pour leur logement par rapport à leurs revenus". La délimitation géographique de la zone de pression urbaine est de la responsabilité de l'assemblée municipale respective, sur proposition du conseil municipal.

- ii) Dans les territoires identifiés dans le Programme National de Logement en raison de l'absence ou de l'insuffisance de l'offre.

Dans l'exercice du droit de préemption, l'État est représenté par l'Institut du Logement et de la Réhabilitation Urbaine (*Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana* - IHRU, I. P.). Le délai d'exercice du droit de préemption est fixé à 10 jours.

4. DEVOIR DE SURVEILLANCE DE L'IHRU, I.P.

Ce Décret-Loi établit les conditions dans lesquelles l'IHRU, I. P. développera l'activité d'inspection des baux d'habitation.

En effet, l'IHRU, I.P. aura la possibilité, lorsqu'il a connaissance, par une plainte ou par des documents qui lui sont envoyés, de faits qui peuvent étayer l'existence de déficiences dans les conditions d'habitabilité des logements loués ou sous-loués, de demander à la municipalité du lieu où se situe le logement de déterminer le niveau de conservation du bien loué, contribuant ainsi à la résolution des problèmes détectés dans les conditions d'habitabilité des logements loués, en articulation avec les autorités locales, en déterminant l'exécution de travaux de conservation ou d'expulsion administrative, aux termes du RJUE.

5. REGLES RELATIVES A LA PUBLICATION D'ANNONCES POUR DES BIENS D'HABITATION

La loi prévoit que la publicité de biens immobiliers à des fins de location doit être accompagnée d'éléments obligatoires permettant au candidat locataire d'avoir une connaissance préalable de l'immeuble ou de l'appartement à louer, afin d'éviter la publicité de biens immobiliers qui n'ont pas un usage résidentiel autorisé ou qui ne remplissent pas les conditions pour cet usage.

Dans ce contexte, les sociétés de médiation immobilière ont l'obligation d'indiquer le numéro de la licence ou du permis d'utilisation du bien immobilier, la typologie, ainsi que sa superficie utile, dans toutes les annonces publiées en vue de la célébration de contrats de location. Quant aux annonceurs, ils ont l'obligation de ne pas publier, ou de retirer lorsqu'elle est publiée, toute annonce publiée sans l'indication des éléments mentionnés.

Le non-respect de ces obligations constitue une infraction administrative passible d'une amende comprise entre 250€ et 3.740€ pour les personnes physiques et entre 2.500€ et 44.890€ pour les personnes morales.

L'Institut des Marchés Publics, de l'Immobilier et de la Construction (IMPIC, I. P.) est chargé d'engager et d'examiner les procédures d'infraction administrative ainsi que de déterminer et d'appliquer les amendes éventuelles.

PARES | Advogados est disponible pour fournir des informations sur la Réglementation de la Loi-Cadre sur le logement d'une manière plus concrète et adéquate à la réalité de chaque client et est en mesure de fournir tout le soutien nécessaire en matière de Droit Immobilier et de Location.

Rui Rompante

rr@paresadvogados.com

Natacha Vilaça Clemente

nc@paresadvogados.com

La présente Note Informative est destinée aux clients et aux avocats ; elle ne constitue pas une publicité et ne peut être copiée, diffusée ou reproduite de quelque manière que ce soit sans le consentement exprès de ses auteurs. Les informations contenues dans le présent document sont de nature générale et ne dispensent pas de la nécessité d'obtenir un avis juridique avant de prendre toute décision concernant l'affaire en question. Pour de plus amples informations, veuillez vous adresser à **Rui Rompante** (rr@paresadvogados.com) ou **Natacha Vilaça Clemente** (nc@paresadvogados.com).