

23 OCTOBRE 2023

SUJET

LOI "PLUS DE LOGEMENT" (« *MAIS HABITAÇÃO* »)
Location

LÉGISLATION PERTINENTE

Loi n° 56/2023, du 6 octobre
Loi n° 6/2006, du 27 février

CONTEXTE

La Loi n° 56/2023, publiée au Journal Officiel le 6 octobre dernier, approuve l'ensemble des modifications législatives connues sous le nom de « *Mais Habitação* » (Plus de Logement), qui modifie la Loi n° 6/2006, ainsi qu'un certain nombre d'autres textes législatifs, en introduisant de nouvelles règles *ad hoc* en termes de baux résidentiels.

Les modifications de la Loi n° 6/2006 et les règles complémentaires, dont la plupart sont entrées en vigueur le 7 octobre, visent avant tout à protéger les locataires et à contrôler le montant des loyers, soit en contrôlant expressément les augmentations de loyer, soit en établissant une impossibilité formelle de convertir les contrats antérieurs à 1990 au *Novo Regime do Arrendamento Urbano* et, par conséquent, l'impossibilité de résilier ces contrats. Le législateur entend également établir des mécanismes qui permettent de placer de manière coercitive des biens vacants sur le marché de la location.

Les mesures fiscales en faveur de la location et de la location abordable ont été abordées dans notre Note Informative sur les

mesures fiscales du programme *Mais Habitação*, que vous pouvez consulter ici [lien](#).

Le loyer initial pour les nouveaux baux résidentiels sur des biens pour lesquels il existait un contrat de bail au cours des 5 années précédant l'entrée en vigueur de la présente loi ne peut excéder la valeur du dernier loyer perçu sur le même bien dans un contrat précédent, **après l'application d'un coefficient de 1,02**.

Cette limitation est toutefois assortie des exceptions suivantes :

- a) Il ne sera pas applicable aux baux dont les loyers ne dépassent pas les limites générales de prix de loyer par typologie fixées dans l'arrêté ministériel 176/2019 du 6 juin pour le *Programa de Apoio ao Arrendamento* ;
- b) Les coefficients annuels d'actualisation du loyer qui n'ont pas été appliqués sont ajoutés à cette limite d'actualisation (jusqu'à un maximum de 3 ans). Pour 2023, le coefficient de 1,0543 est pris en compte au lieu de celui fixé par le Gouvernement (1,02) ;
- c) Dans le cas de biens ayant fait l'objet de travaux importants de transformation ou de restauration, dûment certifiés par la mairie, le montant des frais supportés par le propriétaire peut être ajouté au loyer initial, dans la limite annuelle de 15 %.

Cette limitation ne sera valable que jusqu'au 31 décembre 2029.

LIMITATION DES REVENUS

CONTRATS ANTÉRIEURS À 1990

Il ne sera plus possible de favoriser le passage au *Novo Regime do Arrendamento Urbano* (NRAU) des contrats de bail résidentiels conclus avant l'entrée en vigueur du *Regime do Arrendamento Urbano* (RAU), dans les cas où les locataires :

- (a) prouvent que le revenu brut annuel ajusté (*Rendimento Anual Bruto Corrigido* - RABC) de leur ménage est inférieur à 5 fois le revenu national minimum annuel (*Rendimento Mínimo Nacional Anual* - RMNA) ; ou
- (b) sont âgés de 65 ans ou plus ou ont un handicap égal ou supérieur à 60 % (ou dans les cas où le conjoint, le partenaire civil ou un parent au premier degré en ligne directe du locataire, qui se trouve dans ces mêmes conditions, réside dans le bien depuis plus de 5 ans, et que le RABC du ménage est inférieur à 5 RMNA).

Si l'un des cas prévus est vérifié, le loyer ne peut être actualisé qu'en fonction des coefficients annuels légalement approuvés, sauf, dans le cas prévu au point b), si le locataire accepte le montant du loyer proposé par le bailleur ou si le locataire propose une nouvelle valeur, le bailleur l'accepte.

Il est également prévu que des mesures fiscales soient définies, notamment les exonérations de l'IRS et de l'IMI, les montants et les limites de l'indemnité à accorder au propriétaire et le loyer à fixer pour le locataire à partir de 2024, et il est prévu que ces mesures fiscales soient approuvées dans le budget de l'État de 2024.

Le régime de location forcée prévu par le *Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação* (RJUE), pour les situations où les sommes dues par le propriétaire en cas de travaux forcés n'ont pas été payées, s'appliquera désormais aux logements vacants.

BAIL FORCÉ

Dans ce contexte, dans le cas de fractions autonomes ou de parties d'un immeuble urbain pouvant être utilisées indépendamment, à des fins résidentielles et classées comme vacantes depuis plus de 2 ans, non situées dans des territoires intérieurs ou des régions autonomes, la Mairie peut notifier le propriétaire pour :

- (a) se conformer à l'obligation d'entretien du bien, telle qu'elle est prévue dans le RJUE ; en cas de non-respect par le propriétaire, la Mairie peut promouvoir les travaux nécessaires ; ou
- (b) l'obliger à utiliser la fraction autonome et, s'il le souhaite, de soumettre une proposition de location.

Dans le cas prévu au point b), si le propriétaire refuse cette proposition ou ne se prononce pas dans les 90 jours, et si le bien reste vacant, la Mairie (ou l'IHRU, IP si la Mairie ne souhaite pas le faire) peut procéder à la location forcée du bien.

Cette option sera exceptionnelle et complémentaire si elle s'avère nécessaire pour garantir la fonction sociale du logement, comme le prévoit la loi de base sur le logement.

Rui Rompante

rr@paresadvogados.com