

Le contrat de bail

LIGNES GÉNÉRALES

Cet article marque le début d'une série de quatre publications traitant de la location au Portugal, en se concentrant plus particulièrement sur le bail. De nombreuses dispositions légales concernant l'institut juridique de la location sont applicables au bail, ce dernier étant une sous-espèce du premier. Ce premier article, abordera certaines des lignes générales de la location et du bail.

Au Portugal, le régime de la location dispose de terminologies spécifiques et il n'est pas toujours possible de les traduire. Par conséquent, vous disposerez d'un glossaire à la fin de l'article pour faciliter votre compréhension.

Les termes sans équivalent français seront utilisés en portugais et mis entre guillemets.

I. Concept général

L'article 1022 du Code civil portugais définit la location comme le contrat par lequel une des parties s'engage à donner à l'autre partie la jouissance temporaire d'une chose, en échange d'une contrepartie.

L'article 1023 du Code civil portugais distingue les types de location entre l'« alugar » lorsqu'il porte sur des biens mobiliers, et le bail, lorsqu'il porte sur des biens immobiliers. Le montant payé par le locataire en contrepartie de l'utilisation du bien est appelé, respectivement, loyer ou « renda ».

Le contrat de bail peut être résidentiel ou non résidentiel, en fonction de son but. Cette division résulte du Nouveau Régime de Bail Urbain (NRAU), approuvé par la Loi 6/2006, du 27 février.

2. Durée et forme du contrat

La location perpétuelle, ainsi que le bail perpétuel, sont interdits par la loi, et une limite maximale de 30 ans est prévue pour la durée du contrat. En cas de contrats conclus avec une durée supérieure à 30 ans, sa durée est réduite à cette limite. Cependant, la durée maximale pour laquelle la location peut être conclue est différente de la durée effective du contrat. En effet, rien n'empêche une location de durer plus de 30 ans en raison de renouvellements successifs.

Le contrat de bail, contrairement à ce qui était légalement prévu auparavant, ne nécessite plus d'être notarié pour son exécution. Cependant, il doit être conclu par écrit pour les biens immobiliers « urbains », sous peine de nullité, étant néanmoins admise la preuve orale de son existence par le locataire (« arrendatário »), si l'absence d'écrit ne lui est pas imputable. Dans ce cas, la preuve de la non-opposition au bail par le propriétaire et du paiement de la « renda » pendant une période minimale de six mois devra être rapportée.

3. Obligations et droits des parties au contrat

Le locataire, tout comme le « arrendatário » d'un bien immobilier, est tenu de payer le loyer, de permettre l'inspection du bien par le propriétaire, de tolérer les réparations et les travaux urgents ordonnés par les autorités publiques, d'informer le propriétaire chaque fois qu'il a connaissance d'un défaut ou d'un danger en rapport avec le bien, et, enfin, de restituer le bien loué à la fin du contrat.

En ce qui concerne les réparations, la règle générale est que le locataire notifie les défauts au propriétaire afin que ce dernier puisse procéder aux réparations. Cependant, le régime change si les réparations sont urgentes ou si le propriétaire est en défaut quant à son obligation de les effectuer. Dans ce cas, le locataire peut y procéder par voie extrajudiciaire et demander le remboursement des dépenses engagées. Il est important de noter que l'absence de réparations par le propriétaire ou son retard à rembourser les dépenses engagées par le locataire pour les effectuer, n'exempte pas, n'exonère pas et ne dispense pas le locataire du respect du paiement du loyer dans les délais.

La transmission au locataire d'un bien en bon état est une présomption légale. Quant à l'obligation de restituer le bien en fin de contrat, sauf disposition contractuelle contraire, le locataire doit le restituer dans l'état dans lequel il l'a reçu, sauf détérioration inhérente à une utilisation prudente.

Il est toujours recommandé d'effectuer une inspection/état des lieux conjointe pour la réception et la restitution d'un bien, avec élaboration d'un rapport consignait tous les points, dûment signé par les deux parties. Ce rapport peut être assorti de photographies.

En ce qui concerne les obligations négatives du locataire, celui-ci a l'obligation de ne pas utiliser le bien à une fin autre que celle à laquelle il est destiné, de ne pas en faire un usage imprudent, et de ne pas donner à autrui l'usage total ou partiel du bien par voie de cession, de sous-location ou de prêt, sauf autorisation expresse du propriétaire ou si la loi le permet.

Sauf convention contraire dans le contrat, le paiement de la première « renda » est due au moment de la signature du contrat et les autres sont dues le 1er jour ouvrable du mois précédant immédiatement le mois auquel elles se rapportent. En pratique, cela signifie que, si le contrat comporte une telle disposition, l'équivalent de deux « rendas » sera versé à la signature du contrat.

En ce qui concerne le droit de préemption sur les baux, le « arrendatário » a un droit de préemption sur l'achat vente ou la dation en paiement du bien loué si le bail a été effectivement en vigueur pendant plus de 2 ans.

Sauf disposition contraire dans le contrat, le propriétaire est responsable de l'exécution de tous les travaux d'entretien ordinaire (ceux destinés à maintenir le bien dans les conditions de restitution à la fin du contrat, par exemple les réparations et le nettoyage général) et des travaux extraordinaires (généralement liés à des problèmes structurels, souvent causés par un défaut de construction et pouvant entraîner une menace pour la sécurité ou la salubrité du bien). L'exécution de travaux par le « arrendatário » dépend de l'autorisation écrite du propriétaire, qui est néanmoins autorisé à effectuer de petites réparations lorsqu'elles deviennent nécessaires pour assurer son confort et commodité. Cependant, le locataire doit faire en sorte de les réparer avant de rendre les locaux loués. Le droit du « arrendatário » à une indemnisation pour des travaux légalement effectués dépend de la stipulation contractuelle à cet effet.

4. Questions relatives au paiement des « rendas »

Le paiement des « rendas » peut être anticipé, mais pour une période maximale de trois mois. La révision des « rendas » et la manière dont cette révision sera apportée sont librement convenues entre les parties.

Cependant, il est courant au Portugal (sur la base d'une disposition légale facultative) de prévoir l'actualisation annuelle du loyer en fonction de coefficients officiels, laquelle peut être sollicitée après un an de validité du contrat. Dans ce cas, le propriétaire doit communiquer au « arrendatário », par écrit, avec un préavis minimum de 30 jours, la nouvelle valeur de la « renda » ainsi que le coefficient utilisé.

En cas de retard de paiement de la « renda », le propriétaire est en droit d'exiger, en plus de la « renda », une indemnité égale à 20% du montant dû. Toutefois, si le propriétaire opte pour la résolution, il n'a droit à aucun intérêt sur les « rendas » en retard dans la mesure où les intérêts représentent la compensation pour le manquement du « arrendatário » à ses obligations pécuniaires et, si le propriétaire opte pour la résolution contractuelle, cette résolution devient la seule " réparation " à laquelle ce dernier a droit en raison du manquement du « arrendatário ».

En outre, l'indemnité susmentionnée ne sera exigible que si le « arrendatário » ne remédie pas à sa faute après un délai de 8 (huit) jours à compter du début de celle-ci.

Si le locataire subit une privation ou une réduction de la jouissance du bien, sans qu'il y ait un motif à ce fait, il aura droit à une réduction de la « renda » pour le temps de la privation ou de la réduction de jouissance du bien. Néanmoins, le propriétaire n'aura l'obligation de réduire la « renda » que si le fait qui a causé la privation ou la réduction de la jouissance lui est imputable et si elle dure plus d'un sixième de la durée du contrat.

La répartition des charges et des dépenses associées au bail suit la logique décrite ci-dessus. C'est-à-dire qu'il existe une autonomie contractuelle pour déterminer qui est responsable des charges et des dépenses ainsi que celles qui sont à la charge de chacune des parties. En l'absence de stipulation contractuelle, les dispositions légales règlent la question.

5. Questions relatives à la finalité du bien donné à bail

Il est essentiel que la licence d'utilisation reflète la finalité urbaine du bien immobilier afin de permettre sa location. En outre, si le contrat ne stipule pas la finalité du bail (résidentiel ou non résidentiel), le local peut être utilisé pour les finalités inscrites sur la licence d'utilisation. S'il n'y a pas de licence d'utilisation du bien immobilier, c'est-à-dire s'il s'agit d'un bien immobilier pour lequel un tel document n'est pas requis parce que sa construction a eu lieu avant le 7 août 1951, le bail vaut comme résidentiel si les locaux sont habitables et comme non résidentiel s'ils ne le sont pas.

Une disposition intéressante du droit portugais prévoit que le « arrendatário » doit effectivement utiliser le bien immobilier aux fins prévues dans le contrat et ne peut pas cesser de le faire pendant plus d'un an. Il est néanmoins licite de cesser d'utiliser le bien : (i) en cas de force majeure ou de maladie ; (ii) si l'absence, n'excédant pas 2 ans, est due aux obligations militaires ou professionnelles du « arrendatário » ou de son conjoint/partenaire ; (iii) si l'usage est maintenu pendant plus d'un an par une personne qui a le droit d'utiliser les locaux loués (personne vivant avec le « arrendatário » en économie commune) ; ou (iv) si l'absence est due au fait que le « arrendatário » s'occupe d'une personne handicapée avec un degré d'invalidité égal ou supérieur à 60%.

6. Conséquences de la rétention du bien au terme du contrat

Au terme du contrat, si le « arrendatário » retient le bien au-delà de la période prévue, le propriétaire peut exiger du « arrendatário » le paiement, à titre d'indemnité : a) d'un montant équivalant à la « renda » due, lorsque le « arrendatário » n'est pas encore en défaut de paiement ; b) du double du montant de la « renda » dû, lorsque le « arrendatário » est en défaut. Dans les deux cas, l'indemnité est versée jusqu'à la remise effective du bien.

Dans le prochain article, nous évoquerons les spécificités du bail à des fins résidentielles.

Ce document est purement informatif et ne constitue pas une source de conseil juridique. Les informations qu'il contient font référence à la date de sa divulgation et les lecteurs doivent demander un avis juridique avant de l'appliquer à des questions ou opérations spécifiques. Aucune reproduction, divulgation ou distribution, en partie ou en totalité, du contenu de cette publication n'est autorisée sans consentement préalable. Pour plus d'informations, contactez-nous : contact@msadv.pt

GLOSSAIRE – FRANÇAIS/PORTUGAIS

Location, en tant que genre (“Locação”) : contrat par lequel une partie accorde, à titre onéreux, la jouissance temporaire d'une bien (au sens large) à une autre partie.

Bail (“Arrendamento”) : contrat par lequel une partie accorde, à titre onéreux, la jouissance temporaire d'un bien immobilier à une autre.

“Aluguer” : contrat par lequel une partie accorde, à titre onéreux, à une autre la jouissance temporaire d'un bien mobilier.

“Locatário” : correspond à la personne qui reçoit, à titre onéreux, la jouissance temporaire d'un bien (au sens large) appartenant à un tiers.

“Arrendatário” : correspond à la personne qui reçoit, à titre onéreux, la jouissance temporaire d'un bien immobilier appartenant à un tiers.

“Aluguer” : est la contrepartie versée au propriétaire par la personne qui prend temporairement la jouissance d'un bien mobilier.

“Renda” : correspond à la contrepartie versée au propriétaire par la personne qui prend la jouissance temporaire d'un bien immobilier.