



NOUVELLES MESURES DE SOUTIEN AU SECTEUR IMMOBILIER POUR PROTÉGER LES LOCATAIRES ET LES PROPRIÉTAIRES

LA LOI 75/2020 ET LE DÉCRET-LOI 106-A/2020 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JOURNAL OFFICIEL "DIÁRIO DA REPÚBLICA" LE 30 DÉCEMBRE, DANS LE BUT DE GARANTIR LA PROLONGATION DES MESURES EXCEPTIONNELLES ET TEMPORAIRES CRÉÉES DANS CE CONTEXTE ÉPIDÉMIOLOGIQUE PAR LA COVID-19, AFIN DE GARANTIR UN SOUTIEN AUX LOCATAIRES, PROPRIÉTAIRES ET TITULAIRES D'AUTRES FORMES DE CONTRATS D'EXPLOITATION DE BIENS, AFIN D'ATTÉNUER L'IMPACT ÉCONOMIQUE QUI S'EST MANIFESTÉ DANS LE SECTEUR IMMOBILIER.

Prorogation du régime extraordinaire de protection des locataires

La prorogation de la loi 1-A/2020 du 19 mars prendra fin le 30 juin 2021, en gardant la suspension de la possibilité de:

- Préparer une intention de résilier les contrats de location résidentielle et non résidentielle conclus par le propriétaire ;
- Application de la caducité des contrats de bail résidentiel et non résidentiel;
- Préparer une intention de révocation, de l'opposition au renouvellement des contrats de bail résidentiel et non résidentiel ;
- Appliquer le délai de restitution des biens prévu à l'article 1053 du code civil, si sa fin intervient pendant la période d'application desdites mesures ;
- Saisie d'un bien immobilier constituant un logement propre et permanent de l'exécution.

Régime spécial pour les établissements commerciaux, de restauration ou de services restant fermés

Prolongation de la durée du contrat

La loi 75-A/2020, du 30 décembre, a pour objectif "La prorogation automatique des contrats de bail à des fins autres que le logement concernant les établissements qui, par décision judiciaire ou administrative du gouvernement, ont été résiliés en mars 2020, et qui restent résiliés au 1er janvier 2021."

Dispositions particulières pour le report du paiement du loyer

La loi n° 75-A/2020, du 30 décembre, a également prévu l'établissement d'un régime spécial de report de paiement des loyers applicable aux établissements de commerce ou de services ouverts au public, ou aux restaurants (qui sont couverts par l'article 7 de la loi n° 4-C/2020, du 6 avril), qui ont été fermés, par décision judiciaire ou administrative du gouvernement, depuis au moins mars 2020, et qui au 1er janvier 2021 demeurent toujours fermés.

Ainsi, "Les locataires d'établissements demeurant fermés au 01.01.2021 peuvent refuser non seulement le paiement des loyers échus en 2020, mais aussi ceux de 2021 pendant les mois de fermeture." Dans ce cas, la période de règlement de la dette correspondant aux revenus faisant l'objet de ce report ne commence qu'au 1er janvier 2022 et se poursuit jusqu'au 31 décembre 2023.

Comme prévu précédemment - si le locataire demande le report du paiement des loyers comme mentionné ci-dessus, les propriétaires peuvent demander l'octroi d'une ligne de crédit à coûts réduits par référence aux loyers pour 2020 et également 2021, dus et non réglés.

Autres formes d'exploitation des immeubles et établissements faisant partie de complexes commerciaux

Le régime spécial de report du paiement des loyers s'applique également à d'autres formes d'exploitation des biens immobiliers, et les références dans la loi concernant le propriétaire, le locataire et les loyers sont prévues pour couvrir les chiffres correspondants découlant d'autres formes contractuelles. Toutefois, il a été formellement précisé par le législateur que le régime de report de paiement des loyers ne s'applique pas aux établissements inclus dans des complexes commerciaux qui bénéficient d'un régime de réduction ou d'actualisation de la rémunération due au propriétaire en vertu du contrat, au cours de l'année 2021.

Baux à des fins non résidentielles et autres formes contractuelles d'exploitation de biens immobiliers - Subventions non remboursables

La loi 75-A/2020, du 30 décembre, a également ajouté la possibilité pour les locataires exploitant des établissements de détail ou de services ouverts au public ou des établissements de restauration ou similaires, dont les activités ont été fermées ou suspendues en 2020, de recevoir une subvention non remboursable, chaque fois qu'il y ait eu une rupture de facturation, respectivement :

- a) Entre 25% et 40% - une somme de soutien de 30% du loyer (avec une limite de 1200 euros par mois) ou alors
- b) Plus de 40 % - une somme de soutien de 50 % du loyer (dans la limite de 2000 euros par mois).

D'autres modifications au régime exceptionnel pour les situations de retard de paiement de loyer dans les baux de logement

En ce qui concerne le décret-loi 106-A/2020 publié le même 30 décembre, conjointement avec la loi 75-A/2020, il a permis d'étendre le champ d'application du régime en ce qui concerne les contrats de logement. Ce régime s'applique lorsque, cumulativement, il est établi :

- i. Une baisse de plus de 20% des revenus du ménage du locataire par rapport à février 2020 ;
- ii. Dumois civil précédent, ou
- iii. De la même période de l'année précédente ; et
- iv. Le taux d'effort du ménage du locataire, calculé comme le pourcentage destiné au paiement du loyer, somme des revenus de tous les membres de ce ménage, qu'il soit ou devienne supérieur à 30 % et non plus 35 %, comme le prévoyait précédemment la loi n° 4-C/2020, 6 avril 2020.

Le décret-loi 106-A/2020, du 30 décembre, a également ajouté à l'article 5 de la loi n° 4-C/2020, du 6 avril, la possibilité de fournir aux débiteurs de prêts à faible revenu, dont le taux d'effort pour le paiement des revenus est ou devient supérieur à 35 %, la demande de conversion des prêts de l'IHRU, IP (Institut du logement et de la réhabilitation urbaine) en quotes-parts financières non remboursables (fonds non remboursable), la quote-part correspondant au montant total du prêt dans le cas des ménages où le taux d'effort est égal ou supérieur à 100 %. D'autre part, le droit des propriétaires d'accorder des prêts par l'IHRU, I.P. a été révoqué.

Une obligation de déclaration trimestrielle a été créée, contenant des informations mises à jour, qui prouvent la perte de revenus des locataires de logements dont dépend le bénéfice de ce régime.

Réduction de la rémunération fixe ou minimale due par les locataires d'établissements ouverts au public dans les centres commerciaux

La loi n° 75-B/2020, du 31 décembre, qui a approuvé le budget de l'État pour 2021, a également ajouté à la loi n° 4-C/2020, du 6 avril, l'article 8-B, qui permet de réduire la rémunération fixe ou minimale due par les locataires d'établissements ouverts au public dans les centres commerciaux, proportionnellement à la réduction du chiffre d'affaires mensuel, dans la limite de 50 %. En comparaison, les établissements qui ont connu une baisse de leur volume mensuel de ventes sont couverts au niveau du :

- i) Volume des ventes pour le même mois en 2019 ; ou en l'absence d'un tel volume,
- ii) Volume moyen des ventes au cours des six derniers mois précédant le décret du Président de la République n° 14-A/2020, du 18 mars, qui a déclaré l'état d'urgence, ou une période plus courte le cas échéant.

Cette réduction sera appliquée au cours du premier trimestre 2021 et pourra être prolongée sur ordre du gouvernement si la situation exceptionnelle de prévention de l'infection épidémiologique par le SRAS-CoV-2 se prolonge.

Pour conclure notre note d'information d'aujourd'hui, nous tenons à souligner que la non-exigence d'un retard de paiement du loyer par le propriétaire s'applique aux mois au cours desquels ce régime a été accordé et pas seulement pendant l'état d'urgence et le premier mois suivant, comme prévu précédemment..

