



Tax & Business Lawyers

NEWSLETTER

N° 52/25

17 NOVEMBRE 2025

QU'EST-CE QUI CHANGE DANS L'ACTUALISATION DES LOYERS EN 2026 ?

La détermination annuelle du coefficient d'actualisation des loyers a un impact direct sur l'actualisation des montants à facturer dans les contrats de bail urbain et rural. Avec la publication de l'avis 23174/2025/2, qui fixe le coefficient applicable pour 2026, il est important de clarifier le cadre juridique, les modalités d'application et les principales implications pratiques pour les bailleurs et les locataires.

Business Team



ENQUADREMENT

Le 19 septembre dernier a été publié l'Avis n° 23174/2025/2 annonçant le coefficient annuel d'actualisation des loyers urbains et ruraux applicable jusqu'en 2026.

Aux termes de la loi, l'Institut national de la statistique (INE) est chargé de calculer le coefficient de mise à jour annuelle des loyers applicable aux différents types de contrats de location.

Pour 2026, l'INE a fixé ce coefficient à 1,0224, ce qui représente une augmentation par rapport au coefficient en vigueur en 2025.

COEFFICIENT D'ACTUALISATION

En règle générale, les parties peuvent librement stipuler, par écrit, la possibilité d'actualiser le loyer et le régime correspondant.

A défaut d'accord entre les parties, c'est le régime légal supplétif qui s'applique, comme suit

:

- ✓ le loyer peut être actualisé annuellement, conformément aux coefficients d'actualisation en vigueur
- ✓ la première actualisation peut être exigée un an après le début du contrat, et les suivantes un an après l'actualisation précédente
- ✓ le bailleur doit notifier au locataire, par écrit et au moins 30 jours à l'avance, le coefficient applicable et la valeur du nouveau loyer qui en découle
- ✓ l'absence d'actualisation du loyer l'année où elle aurait pu être faite n'empêche pas l'application des coefficients les années suivantes, à condition qu'il ne se soit pas écoulé plus de trois ans depuis la date à laquelle l'actualisation aurait été initialement possible

La publication annuelle du coefficient est donc particulièrement importante lorsqu'il n'y a pas de stipulation contractuelle sur les modalités d'actualisation du loyer.

Pour 2026, le coefficient est fixé à **1,0224 (2,24 %)**, ce qui signifie que pour € 100 de loyer actuel, le propriétaire peut l'augmenter de 2,24 € au maximum. Par exemple, pour un loyer mensuel de € 1.500, la valeur maximale actualisée pour 2026 est de **€ 1.533,60**.

CONCLUSION

Après la baisse entre 2024 et 2025 (de 1,0694 à 1,0216), le coefficient pour 2026 augmentera à nouveau, de 1,0216 à 1,0224.

Par conséquent, les propriétaires qui souhaitent actualiser le loyer doivent notifier au locataire, au moins 30 jours à l'avance, le coefficient applicable pour 2026 et le nouveau loyer qui en découle.

De son côté, le locataire doit tenir compte du fait que l'actualisation ne peut pas dépasser la limite fixée par l'avis n° 23174/2025/2, du 19 septembre.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Inês Dias de Pinho
Miriam Vicente
Carolina Gomes Alves

Romy Alfredo Bouery
Sara Mendes Fernandes
Tânia Sofia Tavares
(French Desk)

Avenida da Liberdade 136 4° (réception)
1250-146 Lisboa • Portugal
T : +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



Ces informations sont destinées à être distribuées à des clients et à des collègues et les informations qu'elles contiennent sont fournies à titre d'aperçu général et abstrait. Elles ne doivent pas être utilisées comme base de décision et il convient de demander un avis juridique professionnel pour les cas spécifiques. Le contenu de ces informations ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'accord exprès de l'auteur. Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations sur ce sujet, veuillez contacter.

**

Prix et reconnaissances 2024 : Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League et autres.