



Tax and business lawyers

NEWSLETTER

N° 61/26

26 OUTUBRO 2026

RÉVISION DES LOYERS EN 2027 : COEFFICIENT ET RÈGLES APPLICABLES

La révision annuelle des loyers constitue un mécanisme important pour l'équilibre économique des contrats de location, permettant de suivre l'évolution des prix.

Pour 2027, le coefficient d'indexation annuel des loyers des différents types de baux urbains et ruraux a été fixé à 1,0256, ce qui correspond à une augmentation de 2,56 %.

L'application de ce coefficient est soumise aux règles légales et contractuelles applicables, notamment en ce qui concerne les conditions et les formalités nécessaires à l'indexation des loyers.

Business Team



INTRODUCTION

L'avis n° 24199/2026/2 a été publié le 1^{er} octobre 2026. Il fixe à 1,0256 le coefficient d'actualisation annuel des loyers des différents types de baux urbains et ruraux pour 2027, ce qui correspond à une augmentation de 2,56 %.

Ce nouveau coefficient représente une hausse par rapport aux valeurs applicables au cours des deux années précédentes : 1,0216 en 2025 et 1,0224 en 2026, correspondant respectivement à des révisions de 2,16 % et 2,24 %.

La publication de ce coefficient revêt une importance particulière pour les propriétaires et les locataires, car il constitue la référence pour la révision annuelle des loyers soumis au coefficient légal, sans préjudice du régime établi contractuellement et des autres conditions prévues par la loi.

CADRE JURIDIQUE

Conformément à l'article 24 de la loi n° 6/2006 du 27 février, qui a approuvé le Nouveau Régime de Location Urbaine (NRAU), il incombe à l'Institut National de la Statistique (INE) de calculer chaque année le coefficient d'actualisation des loyers, correspondant à la variation totale de l'indice des prix à la consommation, hors logement, relative aux 12 derniers mois pour lesquels des données sont disponibles au 31 août. Ce coefficient est publié par avis paru au Journal officiel au plus tard le 30 octobre de chaque année.

Le même mécanisme est prévu pour les baux ruraux, conformément au paragraphe 5 de l'article 11 du décret-loi n° 294/2009 du 13 octobre, qui a approuvé le nouveau régime des baux ruraux (NRAR).

Pour 2027, le coefficient a donc été fixé à 1,0256, ce qui correspond à une indexation de 2,56 %.

À titre d'exemple, un loyer mensuel de € 1.000,00, s'il est intégralement actualisé selon le coefficient légal, passera à € 1.025,60.

Dans le cadre du bail urbain, le loyer résultant de l'actualisation est arrondi au centime supérieur (conformément à l'article 25 du NRAU).

La mise à jour n'est pas automatique

La fixation du coefficient légal n'entraîne pas, en soi, d'augmentation automatique du loyer.

Conformément à l'article 1077 du Code Civil, les parties peuvent convenir par écrit de la possibilité d'une révision du loyer et des modalités y afférentes. À défaut de convention, le régime légal supplétif s'applique, le loyer pouvant être révisé annuellement conformément aux coefficients de révision en vigueur.

Ce régime s'applique tant aux baux d'habitation qu'aux baux non résidentiels, sans préjudice des règles spécifiques pouvant découler de la loi ou du contrat conclu entre les parties.

Dans le cadre du régime légal supplétif, la première révision peut être exigée un an après l'entrée en vigueur du contrat, les révisions suivantes étant effectuées successivement un an après la révision précédente.

Ainsi, la possibilité d'une révision du loyer en 2027 devra être évaluée, au cas par cas, en tenant compte de la date de début du contrat, de la date de la dernière révision du loyer et du régime de révision prévu par le contrat.

L'absence de révision empêche le recouvrement rétroactif des augmentations non effectuées. Toutefois, conformément à l'article 1077, paragraphe 2, point d), du Code Civil, les coefficients peuvent être appliqués au cours des années suivantes, à condition que trois ans au maximum se soient écoulés depuis la date à laquelle leur application aurait été initialement possible.

Communication relative à la mise à jour

Dans le cadre du régime légal supplétif, le bailleur doit communiquer au locataire, par écrit et au moins 30 jours à l'avance, le coefficient d'actualisation applicable et le nouveau montant du loyer qui en résulte.

Cette notification doit respecter les formalités prévues à l'article 9 du NRAU ; elle doit être effectuée par écrit, signée par l'auteur et envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut, le document peut être remis en mains propres, le destinataire devant alors apposer sa signature sur la copie qui lui est remise, accompagnée d'une attestation de réception. La notification doit mentionner l'adresse complète de son auteur.

Le respect de ces formalités est donc essentiel pour que la mise à jour puisse produire ses effets conformément aux dispositions légales.

Bail rural

En ce qui concerne le bail rural, le coefficient de 1,0256 s'applique également en l'absence de stipulation contraire.

Conformément à l'article 28, paragraphe 1, du NRAR, les loyers convenus sont révisés chaque année, comme prévu à l'article 11, paragraphe 5, par notification écrite du bailleur au locataire.

Ainsi, dans ce contexte également, l'application du coefficient légal doit être combinée avec le régime établi contractuellement et avec les formalités prévues aux articles 26 et 27 du NRAR.

La notification est, en règle générale, effectuée par écrit, signée et envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception ; la remise en mains propres avec signature et copie du récépissé est également admise, de même que les procédures électroniques validées par une signature électronique qualifiée.

IMPACT CONCRET – EN PRATIQUE

La révision des loyers en 2027 devra donc être examinée au cas par cas ; la simple publication du coefficient annuel ne suffira pas à elle seule à entraîner une modification automatique du loyer.

En particulier, les bailleurs et les locataires devront tenir compte :

- ✓ du type de bail concerné
- ✓ du régime de révision prévu dans le contrat
- ✓ de la date de début du contrat et de la dernière révision du loyer
- ✓ du coefficient applicable et de l'application éventuelle de coefficients des années précédentes encore légalement admissibles
- ✓ au respect du délai et des formalités de notification légalement exigés.

CONCLUSIONS

La fixation du coefficient d'actualisation des loyers pour 2027 à 1,0256, ce qui correspond à une actualisation de 2,56 %, s'inscrit dans le cadre d'initiatives législatives visant à réformer le régime de la location urbaine.

En effet, le 9 juillet 2026, le Conseil des Ministres a approuvé un projet de loi visant à réformer le régime de la location urbaine, axé sur le renforcement de la liberté contractuelle et de la sécurité dans les relations entre propriétaires et locataires, la simplification des communications et l'accélération des mécanismes d'expulsion et de résolution des litiges.

L'adoption d'une proposition par le gouvernement n'équivaut pas, en soi, à l'entrée en vigueur des mesures proposées.

Dans ce contexte, le coefficient désormais fixé conserve sa pertinence pour les contrats en vigueur soumis au régime légal de révision, et son application doit continuer à être appréciée en fonction du régime contractuel applicable, de la date de la dernière révision et des formalités légalement requises.

L'évolution législative du régime de la location urbaine devra donc être suivie de près par les propriétaires et les locataires. Les éventuelles modifications ne devront être prises en compte dans la gestion des contrats qu'après leur adoption et leur entrée en vigueur, en tenant également compte des dispositions transitoires et de leur champ d'application.

Rogério Fernandes Ferreira

Marta Machado de Almeida

Patrícia Largueiras

Miriam Vicente

Margarida Pereira Alves

Tomás Melo Ribeiro

Alexandre Lourenço [stage courte-durée]

Romy Alfredo Bouery

Luís Costa Nogueira

Anaïs Rodrigues Espin

(French Desk)

Avenida da Liberdade 136 4º (réception)

1250-146 Lisbonne - 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 distinctions 2026: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League et autres