Tax & Business Lawyers

NEWSLETTER

Nº 63/26 9 NOVEMBRE 2026

LA RÉFORME DE LA LOCATION URBAINE : LES NOUVELLES RÈGLES ET LEURS IMPACTS PRATIQUES

Le 9 juillet 2026 fut approuvée par le Conseil des Ministres une proposition de loi qui vise à réformer le régime de la location urbaine, ayant comme objectif de renforcer la confiance dans le marché, augmenter le nombre de logements locatifs et promouvoir des relations plus équilibrées entre propriétaires et locataires.

La réforme repose sur quatre piliers fondamentaux : la liberté contractuelle, le renforcement de la sécurité et de l'exécution des contrats, l'accélération et la simplification des mécanismes d'expulsion, et une responsabilité sociale accrue de l'État.

Actuellement, les règles en vigueur continuent de s'appliquer, la proposition de loi étant soumise à l'approbation parlementaire, à la promulgation et à la publication.

Business Team



INTRODUCTION

La régulation de la location urbaine est un des domaines les plus dynamiques et complexe du droit privé, se situant entre l'autonomie contractuelle des parties et la protection des valeurs fondamentales, comme le droit à l'habitation et la stabilité familiale. La proposition de la réforme législative prétend répondre aux défaillances structurelles du marché notamment, la pénurie de l'offre, la hausse continue des loyers, maintien d'un nombre élevé d'immeubles hors du marché locatif.

Actuellement, le régime juridique applicable demeure dispersé entre le Code Civil et le Nouveau Régime de Location Urbaine (NRAU), ayant fait objet de modifications successives, en particulier par la loi 56/2023 du 6 octobre qui, a approuvé le programme dit « Mais Habitação ». La proposition de loi ne vient pas substituer intégralement le cadre juridique en vigueur, elle vient par ailleurs proposer des modifications sur des points spécifiques du régimes.

Dans ces conditions, la connaissance des règles applicables, comme la surveillance du procès législatif se révèle très importantes pour garantir la validité des actes pratiqués et prévenir potentiels litiges.

LE PROCESSUS LEGISLATIF EN COURS

Le Conseil des Ministres a approuvé un projet de loi portant réforme du régime De la location urbaine, lequel ne produira d'effets juridiques qu'à l'issue de la procédure législative correspondante.

En effet, tant que le texte concerné n'aura pas été adopté par l'Assemblée de la République, promulgué par le Président de la République et publié au *Diário da República*, les règles actuellement en vigueur demeurent applicables.

Parallèlement, le Conseil des Ministres a approuvé un décret-loi visant à créer le Fonds d'Urgence pour le Logement (FEH), en tant que mesure complémentaire de soutien aux personnes et aux familles se trouvant en situation d'urgence en matière de logement. Ce texte ne produira lui aussi ses effets que dans les conditions et à compter de la date qui résulteront de sa publication.

Il convient de souligner qu'au cours de la procédure parlementaire, le texte du projet de loi peut être adopté en l'état, faire l'objet de modifications ou être rejeté. En conséquence, aucune des mesures décrites ci-dessus ne saurait être appliquée par anticipation par les bailleurs ou les locataires, ni être invoquée comme fondement pour augmenter les loyers, exiger de nouvelles garanties ou mettre fin aux contrats de location.

LE CONTENU DE LA REFORME

La proposition de réforme a été développée autour de quatre piliers principaux : liberté contractuelle, sécurité dans l'exécution des contrats, rapidité et simplification des mécanismes d'expulsion et responsabilité social de l'État. Ses piliers correspondent à un ensemble cohérent de mesures.

Les loyers, les garanties et le renouvellement

Dans ce cadre, la proposition accorde aux parties une plus grande marge de manœuvre quant à la configuration du contrat, structurée en trois volets différents :

- ✓ En ce qui concerne les loyers est proposé la révocation de la limite applicable au loyer initial de certains nouveaux contrats de location résidentielle, actuellement il est calculé par rapport au dernier loyer pratiqué sur le même bien immobilier, avec application du coefficient de 1,02 sans préjudice des dernières mises à jour ou ajouts légalement admis. On anticipe ainsi de trois ans le terme d'un régime qui devait rester en vigueur jusqu'à la fin de 2029

- ✓ S'agissant des garanties contractuelles, la limite maximale pour le paiement anticipé augmente à trois mois de loyer, et la caution n'est plus soumise à une limite légale, ce qui fait que sa valeur peut être librement convenue entre les parties

- ✓ **En ce qui concerne la durée du contrat**, il est proposé de supprimer la limitation actuellement applicable aux effets de l'opposition du bailleur au premier renouvellement du contrat, permettant ainsi à celle-ci de produire ses effets à l'expiration de la durée initiale du contrat, sous réserve du respect des délais légaux de notification. Il faut souligner que la ses changements ne permettent pas que le propriétaire modifie unilatéralement le loyer, la caution ou les autres conditions d'un contrat en vigueur

Les nouvelles règles s'appliquent dans les termes qui résulteront du texte final et de ses dispositions transitoires.

Le non-respect et la résolution du contrat

On entend renforcer la confiance du côté de l'offre à travers la réduction des risques de non-respect, de dommages dans le local et des retards dans la récupération des biens meubles, désignés comme certains des principaux facteurs de rétention de biens meubles hors du marché de location.

À cet égard, la période de retard susceptible de justifier la résolution du contrat sera ramenée de trois à deux mois.

Selon les informations divulguées sur la réforme, il est également prévu de réduire le nombre de situations de retard réitéré pertinentes pour la résolution du contrat. Le régime en vigueur exige un retard supérieur à huit jours, à plus de quatre reprises, consécutives ou non, sur une période de douze mois.

La proposition réduira cette limite à plus de trois reprises dans une période de douze mois ou à quatre reprises dans une période de dix-huit mois, sans préjudice de la confirmation de la formulation exacte dans les dispositions de la proposition de loi.

On prévoit aussi la simplification des communications entre les parties, admettant l'utilisation de la voie électronique sur accord préalable et exprès, comme alternative à la lettre recommandée avec accusé de réception.

Les procédures d'expulsion

L'initiative législative a comme objectif la simplification administrative et la rapidité des procédures d'expulsion et de résolution des litiges, notamment à travers la simplification des actes, notifications et démarches procédurales, l'agrégation des décisions et l'élimination de diligences administratives inutiles.

Cependant, on remarque que la rapidité n'est pas synonyme d'expulsion automatique. Dans la mesure où sont en cause des droits fondamentaux et des intérêts juridiques protégés, l'accélération visée ne laisse pas de côté le respect du principe du contradictoire, les garanties procédurales applicables et l'existence de titres adaptés.

Il faut ajouter que, la lenteur des procès résulte en une grande partie à des limitations de capacité du service « balcão do Arrendatário e do senhorio », des tribunaux et des agents d'exécution. Ainsi, la simplification des procédures et la réduction des délais légaux ne seront efficaces que si elles sont accompagnées d'un renfort adapté de ressources humaines, techniques et opérationnelles.

Les contrats antérieurs à 1990 et les aides publiques

En contrepartie au mouvement de libéralisation, cet ensemble de mesures repose sur le principe structurel selon lequel le prix social de la protection des locataires les plus vulnérables doit être supporté par l'État, et non exclusivement par le propriétaire.

Il est proposé de réintroduire dans le NRAU le régime de transition des contrats antérieurs à 1990, écarté par le programme « Mais Habitação », modulant ainsi la transition en fonction de l'âge du locataire, du degré d'incapacité et des revenus du foyer.

En ce qui concerne les locataires de moins de 65 ans, il est prévu la transition des contrats vers le NRAU. Lorsque le revenu annuel brut corrigé du foyer est supérieur à cinq rémunérations minimales nationales annuelles correspondant, selon les informations divulguées, à € 64 400, le loyer pourra être actualisé jusqu'à la limite de 1/15 de la Valeur Patrimoniale Fiscale du bien. En dessous de ce seuil, le contrat passera également au NRAU, mais le loyer restera inchangé pendant une période de cinq ans.

Dans le cas des locataires ayant 65 ans ou plus ou alors, avec un degré réel d'incapacité égal ou supérieur à 60%, on propose alors le maintien de la protection légale applicable aux contrats antérieurs à 1990, sans transition vers le NRAU. Par rapport aux informations diffuser, le loyer pourra être uniquement actualiser jusqu'à la limite de 1/15 de la Valeur Patrimonial Tributaire quand le revenu annuel du foyer dépasse le seuil en question.

Dans les situations de faibles revenus, on prévoit alors le maintien du loyer antérieur ou la fixation d'une valeur conforme au taux d'effort effectif du foyer. Selon l'information diffuser sur la réforme, il pourrait incomber à l'État d'assurer une compensation directement au propriétaire à propos de la différence, à travers un mécanisme à gérer par l'Institut de l'Habitation et de la Réhabilitation Urbaine (IHRU), dont le fonctionnement concret dépendra de la rédaction finale et de la réglementation qui viendront à être approuvées.

Par ailleurs, le Conseil des Ministres a approuvé, par un diplôme autonome, la création du Fonds d'urgence pour le logement (FEH), destiné à soutenir les personnes et familles en situation d'urgence en matière de logement, y compris les cas d'expulsion motivés par une précarité économique ou par des violences domestiques.

Le FEH, à gérer par l'IHRU en articulation avec la Sécurité Sociale, devra accorder une aide financière directe et non remboursable, destinée à assurer une solution rapide de relogement, temporaire ou permanent. Selon les informations officielles divulguées, l'aide devra être attribuée automatiquement dans un délai maximal de dix jours après la soumission de la demande correspondante.

Une synthèse comparative (l'avant et l'après)

On présente ci-dessous, de façon synthétique, les principales mesures proposées, par comparaison avec l'autre régime actuellement en vigueur :

Matière	Régime actuel	Proposition
Resolution pour défaut de paiement	Retard égal ou supérieur à trois mois	Réduction à deux mois
Retards réitérés	Retard supérieur à huit jours à plus de quatre reprises, consécutives ou non, sur une période de douze mois.	Retard supérieur à huit jours à plus de quatre reprises, consécutives ou non, sur une période de douze mois.
Loyer des nouveaux contrats	Le loyer initial de certains nouveaux contrats d'habitation ne peut excéder le dernier loyer pratiqué sur le même bien, avec application du coefficient de 1,02, sans préjudice des actualisations et des majorations légalement admises	Le loyer de certains nouveaux contrats d'habitation ne peut excéder le dernier loyer pratiqué sur le même bien, avec application du coefficient de 1,02, sans préjudice des actualisations et des majorations légalement admises
Paiement anticipé	Maximum de deux loyers	Augmentation du maximum à trois loyers moyennant accord entre les parties
Caution	Limitée à l'équivalent de deux loyers	Suppression de la limite légale, sa valeur devant être fixée d'un commun accord entre les parties
Opposition au premier renouvellement	L'opposition du bailleur au premier renouvellement ne produit d'effets qu'après l'écoulement de la période minimale légalement établie, sauf exceptions prévues par la loi	Suppression de cette limitation, permettant que l'opposition produise ses effets au terme du délai initial, sous réserve du respect du préavis légal
Contrats antérieurs à 1990 – locataires de moins de 65 ans	Pas de transition vers le NRAU, suite au programme "Mais Habitação"	Transition vers le NRAU. Au-delà de € 64 400 de revenu annuel brut corrigé – correspondant à 5 RMNA - , le loyer pourra être actualisé jusqu'à 1/15 de la VPT; en dessous de ce seuil, il restera inchangé pendant 5 ans

Matière	Régime actuel	Proposition
Contrats antérieurs à 1990 – locataires âgés de 65 ans ou plus, ou présentant un taux d'incapacité égal ou supérieur à 60%	Maintien du contrat hors NRAU, avec la protection légale applicable	Maintien de la protection et non-transition vers le NRAU. Au-delà du seuil de revenu, le loyer pourra être actualisé jusqu'à 1/15 de la VPT, en dessous de ce seuil, le loyer antérieur sera maintenu, un mécanisme de compensation du bailleur, à la charge de l'État, étant prévu
Procédure d'expulsion	Application des actes, notifications et démarches procédurales actuels	Simplification des actes, notifications et démarches, agrégation des décisions et suppression des diligences administratives jugées inutiles, sans que soient supprimés le respect du principe du contradictoire ni l'existence d'un titre adéquat
Urgence en matière de logement	Absence d'instrument spécifique	Création, par un acte autonome, du Fonds d'urgence pour le logement, géré par l'IHRU en articulation avec la Sécurité sociale, avec attribution automatique de l'aide dans un délai maximal de dix jours après la soumission de la demande
Communication	Lettre recommandée avec un accusé de réception pour les matières essentielles prévues par la loi	Admissibilité des communications par voie électronique, moyennant accord préalable et exprès des parties

CONCLUSION

Cette proposition cherche à rééquilibrer et redéfinir la relation entre propriétaires et locataires, conciliant l'autonomie privée (plus grande liberté contractuelle) avec des mécanismes d'appui social de l'État aux foyers les plus vulnérables.

Comme mentionné précédemment, la portée réelle de ces mesures dépendra de la capacité de réponse du système et, surtout, des dispositions transitoires qui seront fixées.

Face à ce scénario de transition, la prudence recommande de ne pas anticiper les effets : ce qui lie les parties, c'est la loi publiée, la rédaction du contrat et la situation concrète.

***

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Miriam Vicente
Tomás Melo Ribeiro
Margarida Pereira Alves
Mariana Silva Nunes [stage courte-durée]
Vasco Figueira de Oliveira [stage courte-durée]

Romy Alfredo Bouery
Luís Costa Nogueira
Anaïs Rodrigues Espin
(French Desk)

Avenida da Liberdade 136 4º (réception)
1250-146 Lisbon - 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

Copyright © 2026 all rights reserved.