

LES DROITS DE PRÉFÉRENCE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER



**NOUVELLES,
DERNIÈRES,
SUJETS ACTUELS**

“LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER AU PORTUGAL CONTINUE DE CROÎTRE ET D'ATTIRER DE PLUS EN PLUS D'ACHETEURS. FACE À UNE DEMANDE AUSSI FORTE, LA LOI PRÉVOIT DES MÉCANISMES QUI GARANTISSENT UNE PLUS GRANDE SÉCURITÉ ET UN MEILLEUR ÉQUILIBRE DANS LES TRANSACTIONS. L'UN DES PLUS IMPORTANTS EST LE DROIT DE PRÉEMPTION.”

RÉDIGÉ PAR



**SANDRA ROQUE
DOS SANTOS**
Associée



**TOMÁS SARES
RODRIGUES**
Avocat Stagiaire

Le marché de l'immobilier au Portugal continue de croître et d'attirer de plus en plus d'acheteurs. Face à une demande aussi forte, la loi prévoit des mécanismes qui garantissent une plus grande sécurité et un meilleur équilibre dans les transactions. L'un des plus importants est le droit de préemption.

Le droit de préemption est un avantage accordé par la loi ou par un accord, qui vous permet d'acheter un bien immobilier avant d'autres parties intéressées, à condition que les conditions offertes par les tiers soient égales. En d'autres termes, lorsqu'il existe un droit de préemption, le propriétaire du bien est tenu d'offrir à l'enchérisseur préférentiel la possibilité d'acheter le bien aux mêmes conditions que celles convenues avec un autre acheteur.

Il existe deux types de droits de préemption, selon l'article 422 du code civil portugaise : les droits de préemption conventionnels, qui résultent d'un accord entre l'acheteur et le vendeur, et les droits de préemption légaux, qui résultent de la directement loi.

Droits de préférence conventionnels

Dans le cas des droits de préemption conventionnels, les pactes de préemption définis à l'article 414 du code civil, il est établi, par exemple, que si le vendeur a l'intention de vendre un certain bien, il donnera la préférence dans cette vente à la personne avec laquelle il a convenu du droit de préemption. Toutefois, si l'acheteur et le vendeur souhaitent donner une plus grande sécurité juridique à l'opération conclue avec le droit de préemption, ils peuvent convenir de son efficacité réelle, comme le prévoit l'article 421 du code civil portugaise. Il s'agit d'un véritable droit d'acquisition sur le bien, ce qui signifie que le titulaire du droit de préemption peut faire valoir son droit en justice, garantissant ainsi l'acquisition d'un certain bien à son profit.

Droits de préférence

Cependant, il existe également des droits de préemption légaux, imposés par la loi. Il s'agit du droit de préemption légal du **locataire**, prévu à l'article 1091 du code civil, et du droit de préemption légal du **copropriétaire**, prévu aux articles 1409 et 1410 du code civil.

En ce qui concerne le droit de préemption légal du **locataire**, il convient de noter que pour exercer ce droit, le locataire doit habiter le logement depuis au moins deux ans au moment de la vente. Si tel est le cas, le propriétaire devra notifier au locataire son intention de vendre, afin que celui-ci puisse exercer son droit, c'est-à-dire le préférer à tout autre acquéreur.



En ce qui concerne le droit de préemption des copropriétaires, il est également nécessaire que soient informés au les autres copropriétaires cas où ils souhaiteraient l'acquérir.

Il est important de noter que, sur le marché immobilier, les entités publiques peuvent également exercer des droits de préemption. Lorsque le bien que vous souhaitez vendre est situé dans une zone de pression urbaine, comme à Lisbonne, les mairies, les régions autonomes et l'État, dans cet ordre hiérarchique, peuvent exercer des droits de préemption. Cela permet de garantir l'adéquation entre l'offre et la demande dans ces zones où l'accès au logement est nettement plus compliqué.

Comme dans les autres cas évoqués ici, ces entités doivent être notifiées, et le seront via le portail "Casa Pronta", et disposent d'un délai de 10 jours ouvrables pour exercer leur droit.

“POUR LES VENDEURS, LES ACHETEURS ET LES LOCATAIRES, IL EST ESSENTIEL DE CONNAÎTRE LES RÈGLES ET LES MÉCANISMES JURIDIQUES APPLICABLES AFIN DE GARANTIR DES TRANSACTIONS SÛRES ET JURIDIQUEMENT VALABLES, ÉVITANT AINSI DE FUTURS LITIGES.”

En résumé, le droit de préemption joue un rôle fondamental dans la régulation du marché immobilier, agissant comme une protection pour ceux qui, par exemple, habitent déjà le bien, le partagent ou ont un intérêt public. Pour les vendeurs, les acheteurs et les locataires, il est essentiel de connaître les règles et les mécanismes juridiques applicables afin de garantir des transactions sûres et juridiquement valables, évitant ainsi de futurs litiges.