

Les droits de jouissance d'un bien immobilier

6 des principaux instituts au Portugal



Voici quelques caractéristiques de 6 instituts parmi les principaux du droit portugais

1 Le Droit de Propriété

Il doit exister une relation d'appartenance entre une personne et une chose.

Le propriétaire jouit, dans les limites légales, de pouvoirs entiers et exclusifs :

De l'utilisation Du fruit De la transformation

De la revendication De la démarcation

D'exclure des tiers non autorisés de la jouissance du bien

De disposition (pouvoir de gréver, d'aliéner et de renoncer au bien)

Effets et régime juridiques

C'est le droit réel le plus étendu.



Seule la loi peut créer un contenu négatif (limites) à la propriété, et elle peut conférer à la propriété un caractère temporaire.



Le propriétaire décide de la destination du bien et de son type d'utilisation (respectant les limites légales).

L'utilisation simultanée du bien nécessite l'autorisation du titulaire du droit.

Le propriétaire dispose de moyens de défense de la possession du bien immobilier, notamment l'action en revendication.



La Propriété peut être acquise par i.e. Enregistrement, par Accession ou par Usucapion.



Effets et régime juridiques

Sous certaines conditions, la possession donne au possesseur :

- > Le droit d'utiliser la chose
- > Le droit de cueillir les fruits de la chose
- > Le pouvoir de compenser les améliorations
- > Le droit à une indemnisation en cas de violation de la possession
- > Le pouvoir d'usucapion
- > Le pouvoir de défendre la possession (action possessoire)
- > L'obligation de payer les dépenses de la propriété



- > Le devoir de restituer les fruits (possesseur de mauvaise foi)
- > L'obligation d'indemniser le titulaire du droit réel en cas de perte ou de détérioration du bien.

2 La Possession

La possession ne s'acquiert pas sans le contrôle physique/matériel sur la chose.

L'externalisation d'un droit attaché à ce contrôle est indispensable ; le possesseur agit en vertu d'un droit attaché à la possession.

La chose doit être soumise en permanence au possesseur, sinon elle s'éteint.

L'acquisition de la possession a lieu indépendamment de l'existence d'un titre et peut même se produire par un acte illégal.



La possession, n'est pas soumise à enregistrement. Le droit portugais accorde toutefois cette possibilité mais cet enregistrement est simplement énonciatif et non constitutif du droit.



Le possesseur ne peut pas toujours faire valoir la possession si elle est illégale. Il a les moyens de la défendre via les actions possessoires

3 L'Usufruit

Effets et régime juridiques

L'usufruitier a la possession directe, le droit d'user et de jouir de la chose.

L'usufruit confère à l'usufruitier :

- L'utilisation et la jouissance de la chose
- La transformation de la chose (dans certaines limites)
- Le pouvoir de revendiquer la chose

En faveur d'un particulier il peut durer toute la vie de l'usufruitier ou pour une autre durée.

Pour une personne morale, la durée ne peut excéder 30 ans.



C'est le droit de jouir temporairement et pleinement du bien ou du droit d'autrui sans en changer la forme ou la substance.

Le bien objet de l'usufruit peut être meuble ou immeuble.

Il s'agit d'un droit temporaire qui peut être accordé pour une durée déterminée ou à vie.

L'usufruitier a l'universalité de la jouissance, comme en pleine propriété.

Pendant que l'usufruit est en vigueur, le propriétaire est empêché de jouir de la chose et est appelé nu-propriétaire.

Il peut y avoir un usufruit simultané ou un usufruit successif.

4 Le Droit réel d'utilisation et d'habitation

Le droit d'utilisation

L'usage de la chose appartient à l'utilisateur. L'utilisation n'est pas limitée à un but spécifique - il s'agit d'une utilisation exclusive.



L'utilisateur a le pouvoir de jouir de la chose dans la mesure de ses besoins directs et de ceux de sa famille - il n'en n'a pas la pleine jouissance.

Seules les personnes physiques peuvent être titulaires des droits d'habitation et/ ou d'utilisation.

Effets et régime juridiques



Le droit d'usage peut avoir pour objet une partie du bien ou un bien commun.

Le droit d'usage et le droit d'habitation ne confèrent pas le pouvoir de disposer, de transférer ou de grever le bien.

Ils ne peuvent pas être constitués par usucapion.

Tant les biens meubles que les biens immeubles peuvent faire l'objet d'un droit d'usage.

Les limites de ces droits



le respect de la forme et de la substance de la chose.

les fruits de la chose qui dépassent la mesure des besoins du détenteur et de sa famille appartiennent au propriétaire.

5 L'Usucapion

Conditions

- Utiliser la chose de manière généralisée comme si elle était un propriétaire
- Utilisation pacifique de la chose
- Utilisation ininterrompue



Afin d'acquérir le bien par usucapion, il faut évaluer s'il existe :

Un titre d'acquisition, un enregistrement et si la possession a été exercée de bonne ou de mauvaise foi.

Les périodes pour faire valoir l'acquisition varient de 5, 10, 15 ou même 20 ans en fonction des facteurs indiqués.

La consolidation du droit se fera par acte notarié ou judiciairement.

Effets et régime juridiques

Il s'agit d'une forme originelle d'acquisition de droits réels.

Avec l'enregistrement de l'acquisition par usucapion, la propriété "diminuée" devient une pleine propriété.

Sa reconnaissance implique la production d'effets rétroactifs à la date du début de la possession du bien.

La possession violente ou cachée ne donne pas lieu à acquisition par usucapion. Le début de l'usucapion n'existe que lorsque la violence cesse ou lorsque la possession devient publique.



6 Le contrat de bail d'un bien immobilier urbain

Il porte sur un bien immobilier et doit être conclu par écrit. Si ce n'est pas le cas, cela ne signifie pas qu'il n'existe pas.

Effets et régime juridiques



Sa durée peut être déterminée ou indéterminée.

Il existe des baux résidentiels et non résidentiels.

Sa durée ne peut être inférieure à un an ni supérieure à 30 ans, sauf dans le cas de contrats portant sur un logement non permanent ou à des fins transitoires spéciales.

Sauf stipulation contraire, le bail conclu pour une durée déterminée est automatiquement renouvelé à son expiration et pour des périodes successives de même durée, ou de trois ans si la durée est inférieure.



A identifier dans le contrat:

- Les parties
- L'adresse du propriétaire
- L'identification du bien
- La destination
- L'existence d'un permis / licence d'utilisation
- Le montant du loyer
- Les conditions de paiement
- La date de conclusion



Il n'y a pas de renouvellement automatique dans les contrats pour des logements non permanents ou à des fins transitoires spéciales.

En l'absence de stipulation d'un terme, les contrats à des fins résidentielles sont réputés avoir été conclus pour une durée fixe de 5 ans.

Le droit de sous-louer doit être exprimé par écrit.



Selon les circonstances du bail, le contrat peut être résilié avant le terme convenu ou son renouvellement peut être empêché moyennant un préavis de résiliation.

Le propriétaire peut justifier une résiliation anticipée pour réaliser des travaux (impliquant l'impossibilité d'occuper le bien) ou même pour se loger lui-même ou ses descendants au premier degré.

