

Le droit de préemption au Portugal

Quelques aspects légaux et pratiques



Le droit de préemption vise à assurer la préférence à un tiers dans l'acquisition d'un bien au lieu et place de l'acquéreur initial.

1



Pour les biens immobiliers Urbains

Dans le cadre de la transmission de biens immobiliers à titre onéreux, les entités publiques peuvent exercer leur droit de préemption.

Qui par exemple?



Dans quels contextes ?

→ Si le bien est qualifié par la mairie comme un **bien immobilier soumis au droit de préemption** (situé dans des zones d'intérêt social, de revitalisation ou s'il s'agit d'un bâtiment historique).

→ S'il est **situé dans une zone protégée** ou de **réhabilitation urbaine**.



Comment vérifier si le bien est sujet au droit de préemption?

Consulter les services de la mairie où se trouve le bien ainsi que les autres entités pouvant avoir un droit de préemption (ex : Direction générale du patrimoine culturel).



La publication de l'Annonce

→ Si le bien est sujet au droit de préemption, la transmission sera soumise à la publication d'une annonce.

→ Elle peut être réalisée par le vendeur du bien, une autre personne ou une entité juridique (une agence immobilière).

Que doit-elle contenir?

- L'identification de la personne qui la publie ;
- L'identification du (des) vendeur (s) et de (s) l'acheteur (s) du bien immobilier ;
- La date prévue de la transmission;
- L'identification et la localisation du bien immobilier ;
- Le prix d'achat et de vente (ou d'autre opération de transmission onéreuse).



Où peut-elle être publiée ?

Elle peut être communiquée de manière individuelle à diverses entités,

ou être communiquée, via le site web de " Casa Pronta ", où elle sera adressée directement à toutes les entités.



→ Le service "Casa Pronta" évite les communications à chaque entité et le paiement respectif des attestations de non-préemption par chacune d'entre elles.

→ La réponse de l'intention des entités publiques se fait par le biais de la même plateforme où l'annonce est publiée.



Les entités publiques disposent de 10 jours ouvrables pour répondre à l'annonce.

S'il n'y a pas de réponse, la transmission peut avoir lieu.

L'annonce peut être consultée pendant un an.

Combien ça coûte ?

> 15 euros sur la plateforme "Casa Pronta".

> Une simple annonce à la mairie est en général gratuite, mais elle implique la nécessité de communiquer auprès de chaque entité.



2



Pour les biens immobiliers Rustiques

La transmission des biens immobiliers rustiques, peut être conditionnée par le droit de préemption des propriétaires des terrains voisins.

→ Le droit de préemption dépend de la localisation (bien immobilier situé dans une zone RAN - Réserve Agricole Nationale) et de la superficie de la propriété.

→ Si le bien immobilier rustique ou mixte se trouve dans une zone RAN, quelle que soit sa superficie, il existe un droit de préemption en faveur des propriétaires voisins.



→ Si la propriété est un terrain rustique ou mixte, même s'il ne se trouve pas dans une zone RAN, il existe un droit de préemption si l'un des terrains (le terrain à transmettre ou le terrain voisin) a une superficie inférieure à l'unité de culture.

L'unité de culture indique la superficie viable des terres et c'est la loi qui fixe ce critère, lequel varie selon la région du pays.



Il n'y aura pas de droit de préemption si le terrain vendu :

- est destiné à un usage autre que l'agriculture (L'affectation doit être légalement autorisée et doit pouvoir être prouvée par des documents).

- constitue une exploitation familiale.



Comment l'annonce peut elle être communiquée ?

Préférentiellement par courrier recommandé avec accusé de réception, elle peut aussi se faire verbalement (de manière claire et non équivoque).



Elle comportera l'information complète sur la vente : objet, prix, conditions et délais de paiement du prix, ainsi que le délai d'exercice du droit de préemption.

Quel est le délai pour soumettre une réponse à une demande de préemption ?



La partie intéressée par l'exercice du droit de préemption a 8 jours pour se manifester, à compter de la date à laquelle elle reçoit la communication de vente.

Le propriétaire du bien immobilier voisin et titulaire du droit de préemption, qui n'est pas informé de la vente, a le droit de revendiquer le bien vendu, dans les 6 mois à compter de la date à laquelle il a été informé de ladite vente et de consigner le prix dû dans les 15 jours suivant l'introduction de l'action.