

# Le condominium fermé au Portugal

## Zoom sur 2 instituts juridiques utilisés

Un « condominium fermé » est constitué d'un groupe de bâtiments sur un même terrain et dispose, en règle générale, d'une clôture périphérique en plus du contrôle d'accès à son intérieur.



Au Portugal il n'existe pas de législation unique régissant ce qu'on appelle, communément le « condominium fermé ».



### 3 instituts juridiques peuvent être utilisés pour le mettre en forme

-  Le régime juridique de la propriété horizontale (PH) ;
-  Le régime juridique des opérations d'urbanisme (lotissement) ;
-  Le régime des complexes touristiques, qui ne sera pas développé ici.



Le choix du régime est une décision propre à l'entrepreneur. Toutefois, le projet doit répondre à certaines caractéristiques lui permettant de s'inscrire dans la catégorie choisie.

## Focus sur la Propriété Horizontale vs le Lotissement



### 1

#### La Propriété Horizontale - PH

Groupe de bâtiments soumis au régime de la propriété horizontale (Article 1438°-A du Code Civil)

#### 2 conditions à la propriété horizontale :

##### Les bâtiments doivent être contigus :

- i.e. voisins et non joints entre eux ;
- ils doivent être proches les uns des autres et faire partie d'un tout ;
- doivent être desservis par des installations destinées à l'usage commun de plusieurs propriétaires.



##### Il ne suffit pas d'avoir plusieurs bâtiments dans une même enceinte fermée :

- - Il doit exister des parties communes
- - Entre ces parties et les bâtiments, il doit y avoir une communion fonctionnelle (ou physique), une interdépendance entre les bâtiments.



Si les bâtiments sont destinés à l'habitation, les parties communes doivent également répondre aux besoins de l'habitation.

Si la communion physique ou fonctionnelle n'est pas présente, l'opération sera considérée comme un lotissement.



L'existence d'un patio commun, d'accès extérieurs ou d'une zone verte ne suffit pas à déterminer la constitution d'une PH, et il doit y avoir une interdépendance physique ou fonctionnelle.



L'interdépendance peut être obtenue en exigeant que chaque bâtiment conserve son identité, qu'il soit complété par l'ensemble, que soient établies des règles qui encadrent chaque unité dans un ensemble propre, comme un élément lié de façon permanente à l'ensemble.

### 2

#### Le lotissement

Division de terrains en lots, destinés à l'édification - opération de lotissement avec espaces verts et équipements à caractère privatif communs aux lots et aux bâtiments qui les composent. (Article 43, numéro 4 DL 555/99)

Réglementé par le DL 555/99 (RJUE) il se caractérise par la division de lots, à condition qu'au moins un des lots soit destiné à la construction urbaine immédiate et subséquente.



Pas d'interdépendance fonctionnelle entre les bâtiments à la manière des PH.

Les espaces verts et les équipements résultant de l'opération de lotissement deviennent automatiquement des parties communes des lots et sont régis par la PH.

##### Délais? Coûts?

C'est une opération (habituellement) plus longue et plus coûteuse.



#### Attention

Les mairies ont la possibilité de considérer qu'un projet qui n'est pas un lotissement possède un impact similaire à celui-ci.

Lorsque cela se produit, le projet peut devenir plus coûteux en raison des "cedências".



#### Qu'est ce que les "Cedências" ?

Le propriétaire et les autres titulaires de droits réels sur le bien à lotir cèdent à la mairie, à titre gratuit, les parcelles destinées à l'implantation d'espaces verts publics et d'équipements à usage collectif ainsi que les infrastructures qui, conformément à la loi et à la licence ou au préavis, doivent faire partie du domaine communal.

Lorsque la "cedência" n'est pas réalisable (si, par exemple, une infrastructure est déjà en place), la partie privée doit verser à la municipalité une compensation financière pour celle-ci.

