

FEVRIER 2019

## MODIFICATIONS DU DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE APPORTÉES PAR LA LOI N. ° 64/2018 DU 29 OCTOBRE

La Loi n° 64/2018 du 29 octobre, qui est entrée en vigueur le 30 octobre 2018, a apporté des modifications au Code Civil, notamment à l'article 1091, établissant le régime du droit de préemption du locataire.

Les principales modifications apportées par la Loi n° 64/2018 sont essentiellement les suivantes :

### 1. POUR LA LOCATION EN GENERAL :

- a. Le locataire a un droit de préemption en cas de vente du bien s'il est loué depuis plus de 2 (deux) ans. Auparavant, le bien devait être loué il y a au moins 3 (trois) ans ;
- b. Le délai de réponse du locataire à la communication visée à l'article 416, n° 1, du Code Civil (projet de vente et clauses contractuelles) est passé de 8 (huit) jours à 30 (trente) jours à compter de la date de réception.

### 2. POUR LA LOCATION DESTINÉE A L'HABITATION :

- a. En cas de vente d'un bien simultanément avec d'autres biens, conformément à l'article 417 du Code Civil , le propriétaire doit indiquer dans la communication le prix qui est affecté au bien loué, ainsi que les valeurs attribuées aux autres biens vendus avec ;
- b. Si, en cas de vente d'un bien simultanément avec d'autres biens, le propriétaire informe que la préemption devra être exercée sur tous les biens, en alléguant que les biens ne sont pas aliénables séparément sans un préjudice considérable, le propriétaire devra démontrer l'existence de ce

préjudice et ne pourra pas simplement invoquer que les parties avaient convenu que la transaction ne se réaliserait pas que si tous les biens étaient vendus ensemble;

c. Dans le cas d'un bien qui n'est pas constitué en propriété horizontale (c'est-à-dire sans fractions autonomes), le locataire a un droit de préemption dans les mêmes conditions que le locataire d'un appartement autonome, qui devra obéir aux règles suivantes:

i. Le droit de préemption peut ainsi être exercé sur la quote-part de l'immeuble qui correspond aux tantièmes du bien loué, pour une valeur proportionnelle à cette quote-part par rapport à la valeur totale de la transmission;

ii. La communication prévue à l'article 416, n.º 1, du Code Civil Portugais, doit indiquer les valeurs mentionnées dans le paragraphe précédent, c'est-à-dire la valeur à laquelle le locataire pourra acquérir la quote-part;

iii. L'acquisition par le locataire se réalise par l'affectation de l'usage exclusive de la quote-part de l'immeuble qui correspond au bien loué, ce qui signifie que, dès lors que le locataire exerce son droit de préemption, il deviendra co-proprétaire de l'immeuble et se verra attribuer, en copropriété, un droit exclusif d'utilisation de cette partie de l'immeuble qui ne s'étend pas aux autres;

d. Si le propriétaire a l'intention de vendre un bien qui n'est pas sujet au régime de la propriété horizontale, les locataires peuvent, s'ils le veulent, exercer leurs droits de préemption ensemble, en acquérant, proportionnellement, la totalité de l'immeuble en copropriété.

La Loi nº 64/2018 a renforcé le droit de préemption du locataire en facilitant les conditions dans lesquelles ce droit peut être exercé et en permettant que les locataires de biens qui ne sont pas constitués en propriété horizontale puissent également exercer ce droit, ce qui n'était pas le cas auparavant.

---

**PARES | Advogados** est à votre disposition pour toute autre information concernant l'acquisition et la location de biens immobiliers, d'une façon plus concrète et appropriée à la réalité de chaque client.

---

**Rui Rompante**  
[rr@paresadvogados.com](mailto:rr@paresadvogados.com)

**Maria Marreiros**  
[mm@paresadvogados.com](mailto:mm@paresadvogados.com)

---

La présente Note d'Information s'adresse à des clients et avocats. Il ne constitue pas de la publicité et toute copie, circulation ou autre forme de reproduction est interdite sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies ont un caractère général et ne dispensent pas le recours à un conseil juridique préalable à toute prise de décision sur le sujet en question. Pour tout renseignement supplémentaire, **Rui Rompante** ([rr@paresadvogados.com](mailto:rr@paresadvogados.com)) ou **Maria Marreiros** ([mm@paresadvogados.com](mailto:mm@paresadvogados.com)).