



Le nouveau régime juridique de réhabilitation urbaine encourage la participation des privés dans une aire ou les responsables principaux continuent à être les municipalités.

Contacts

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carla Pinelas

cpinelas@macedovitorino.com

Cette information est à caractère générique et ne doit pas être tenue comme conseil professionnel. Au cas où vous nécessitez de conseil juridique sur ces matières, vous devez contacter un avocat. Si vous êtes client de Macedo Vitorino & Associados, vous pouvez nous contacter à un contact ici dessus.

Le nouveau régime juridique pour la réhabilitation urbaine

Sous le champ d'action du nouveau régime juridique pour la réhabilitation urbaine (RJRU), approuvé par le Décret-loi n° 307/2009, du 23 octobre, les règles sur le modèle de l'accomplissement des tâches de réhabilitation et de mise en œuvre conjointe de ces opérations avec les droits des propriétaires doivent être mises en évidence.

1. Modèles de l'exécution des opérations de réhabilitation

Il appartient aux municipalités promouvoir la réhabilitation urbaine, à travers de la délimitation des aires de réhabilitation urbaine par instrument approprié en plan de détail spécial : le plan de réhabilitation urbaine.

A chaque aire de réhabilitation urbaine correspond une opération de réhabilitation urbaine, dont la coordination et gestion appartienne à une entité gestionnaire, laquelle peut être la municipalité directement ou une entreprise municipale. En ce dernier cas, la municipalité pourra déléguer à l'entité gestionnaire les pouvoirs de contrôle des opérations urbanistiques à effectuer.

Les opérations de réhabilitation urbaine simple, dirigées à la réhabilitation des bâtiments, devront être exécutées avec préférence pour l'initiative des particuliers, avec le soutien de l'entité gestionnaire.

Les opérations de réhabilitation systématique comprennent, delà de la réhabilitation des bâtiments, la qualification des infrastructures, des équipements et des espaces verts et de l'utilisation collective, qui doivent être promues par les entités gestionnaires, à travers de l'exécution directe, administration conjointe ou des partenariats avec des entités privées. Ces partenariats peuvent prendre la forme d'une concession de réhabilitation urbaine ou d'un contrat de réhabilitation urbaine, tous les deux soumis aux règles du Code des Contrats Publiques. Dans le cadre du contrat pour la réhabilitation urbaine, on doit souligner la possibilité de prévoir le transfert par des entités privées de droits de commercialisation des immeubles réhabilités et d'obtenir le produit de cette vente et l'acquisition de la propriété ou la constitution de droits de surface sur la propriété à réhabiliter.

2. L'articulation de la réhabilitation avec des droits de propriété sur les immeubles

Au cadre du régime juridique de la réhabilitation urbaine, l'entité gestionnaire peut ordonner aux propriétaires la démolition des bâtiments qui ne répondent pas aux exigences de sécurité ou de la santé ainsi comme la performance des travaux obligatoires. En cas de défaillance du propriétaire de l'obligation les effectue, l'entité pourra prendre possession administrative des immeubles, en faisant elle-même les œuvres.

Comme alternative à l'exécution coercitive des travaux, l'entité gestionnaire peut recourir à la vente forcée et à l'expropriation prévue à ce régime. La même faculté est reconnue au propriétaire qui, n'a pas fait les travaux ordonnés par l'entité gestionnaire, ne veut pas que son immeuble soit loué et les rentes reçues destinées au paiement des œuvres.

© 2009 Macedo Vitorino & Associados