

Période de garantie des biens est portée à 10 ans - pour les professionnels.

Le **Décret-loi no. 84/2021 du 18 Octobre**, est venu réglementer les droits des consommateurs dans l'achat et la vente de biens, contenus et services numériques, par transposition des directives EU **2019/771 e 2019/770**.

Ce diplôme est venu fixer le Principe de Conformité des biens, ainsi le professionnel est obligé de délivrer au consommateur des biens qui répondent à toutes les exigences mentionnées, sous peine de non-conformité des biens.

Quant à les biens immobiliers, le régime du diplôme sera appliqué lorsque l'achat et la vente de biens immobiliers sont non conformes et qu'ils ont été délivrés par un **Professionnel** ("une personne physique ou juridique, publique ou privée, agissant, y compris par l'intermédiaire de toute autre personne en son nom ou pour son compte, à des fins liées à ses activités commerciales, industrielles, artisanales ou professionnelles, en ce qui concerne les contrats couverts par le présent décret-loi").

Ainsi, il incombe au professionnel l'obligation de livrer le bien immobilier au consommateur, selon le contrat de vente ou le contrat de construction ou le contrat de prestation de services conclu. Le nouveau diplôme, stipule les cas dans lesquels le bien immobilier est présumé non conforme, soit en tenant compte des caractéristiques spécifiques du bien, soit de la publicité faite autour de celui-ci, à savoir quand :

- 1) lorsqu'ils ne sont pas conformes à la description donnée par le professionnel ou ne possèdent pas les qualités mentionnées par ce dernier;
 - 2) lorsque le bien immobilier n'est pas adapté à l'usage particulier que le consommateur souhaite en faire;
 - 3) ne conviennent pas à l'utilisation normale d'un bien immobilier du même type
- e;

Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fração "A", 8800-676 Tavira.
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt www.veronicapisco-lawoffice.com

4) lorsque le bien n'a pas les qualités et les performances normalement attendues de biens du même type auxquelles le consommateur peut raisonnablement s'attendre.

Le bien immobilier est présumé non conforme au contrat si l'un des faits suivants se produit:

a) ne sont pas conformes à la description donnée par le professionnel ou n'ont pas les qualités des biens que le professionnel a présentés au consommateur comme échantillon ou modèle;

b) ils sont impropres à l'usage particulier auquel le consommateur les destinait, à condition que le professionnel ait été informé de cette utilisation au moment de la conclusion du contrat et l'ait acceptée ;

c) ne sont pas adaptés à l'usage auquel servent normalement les marchandises du même type;

d) ils ne présentent pas la qualité et les performances normales d'un bien de même type auxquelles le consommateur peut raisonnablement attendre, compte tenu de la nature du bien et de toute déclaration publique sur les caractéristiques spécifiques du bien faite par le professionnel, le producteur ou son représentant, notamment dans la publicité.

Il est à noter que les caractéristiques du bien doivent figurer dans la fiche technique de Habitation (« Ficha Técnica de Habitação ») sur le logement, à délivrer par le professionnel, obligatoirement au moment de l'acte de vente. Cette présomption de défaut de conformité peut être écarté, si le consommateur avait connaissance de ce défaut de conformité au moment du contrat, ou ne pouvait raisonnablement l'ignorer.

Le Professionnel est responsable de tout défaut de conformité existant au moment de la livraison du bien, **dans un délai de 10 ans pour les non-conformités relatives aux éléments structurels de la construction et dans un délai de 5 ans pour les autres non-conformités.** Cette responsabilité s'étend au bien succédané en cas de substitution du bien immobilier. Le délai est suspendu à compter de la date de communication du défaut de conformité par le consommateur.

Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt www.veronicapisco-lawoffice.com

Le consommateur peut également exercer ses droits à la réparation ou au remplacement du bien, ou à une réduction proportionnelle du prix; ou à la résolution du contrat en cas de défaut de conformité directement par le producteur, ainsi que le droit du professionnel d'exercer des recours contre une personne située à un stade antérieur de la chaîne contractuelle lorsque cette personne est responsable d'un défaut de conformité.

Dans les cas où le défaut de conformité apparaît dans les 30 jours suivant la livraison du bien, le consommateur peut demander le remplacement immédiat du bien ou la résolution du contrat.

Les droits du consommateur expirent au fin de trois ans à compter de la date de communication du défaut de conformité, mais ce délai peut être suspendu, à savoir à partir de la date de communication jusqu'à la conclusion des opérations de réparation ou de remplacement, et pendant la période où la tente de résoudre le litige de consommation amiablement.

Toutes ces dispositions sont applicables aux contrats d'achat et de vente de biens immobiliers, **conclus après le 1er janvier 2022.**

Si vous voulez en savoir plus, n'hésitez pas à nous contacter.

Verónica Pisco

18/11/2022

Remarque: Ce document est à titre informatif, sans aucun effet contraignant.

Tout le contenu de ce site est protégé par les Droit d'Auteur et Droits Connexes, et Droits de Propriété Industrielle, sous la Loi Portugaise et de l'Union Européenne, les conventions internationales et autres lois, et ne peuvent pas être utilisée sans le consentement, de Veronica Pisco - Law Office. Par conséquent, le contenu de ce site ne peut pas être copié, modifié ou distribué sauf avec la permission expresse.

Verónica Pisco - Responsabilidade Limitada

Avenida Cidade de Loulé (antiga Estrada Vale de Lobo), Caixa Postal 530-A, Ferrarias, 8135-018 Almancil.
Rua José Pinheiro e Rosa, Urb. Horta da Fábrica, Lt 12, R/C Dt, Fracção "A", 8800-676 Tavira.
Tlf./Fax: 0351 289 358 382 TLM.: 0351 968 919 049 veronica.pisco-offi@sapo.pt www.veronicapisco-lawoffice.com