

NOTE D'INFORMATION

31/03/2026

Loi n° 67/2025 – Renforcement du Droit de Propriété | Occupation Illégale

TEXTES LÉGAUX PERTINENTS

Loi n° 67/2025, du 24 novembre 2025 – Protège le droit de propriété en renforçant la protection pénale des biens immobiliers faisant l'objet d'occupations illégales, modifiant le Code pénal et le Code de procédure pénale.

CONTEXTE

La Loi n° 67/2025 intervient en réponse à l'augmentation des situations d'occupation illégale de biens immobiliers, renforçant la protection du droit de propriété par la révision de la protection pénale, dans le but d'aggraver les conséquences, qui jusqu'alors se révélaient insuffisantes et peu efficaces.

Ces situations se sont manifestées de manière croissante, tant dans les bâtiments publics que dans les propriétés privées, avec, dans la plupart des cas, une exploitation économique des biens lorsque leur état le permet.

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Teresa Catapirra (tc@paresadvogados.com).

Dans le cas des biens vacants, bien que l'exploitation économique ne constitue pas l'objectif principal, en raison des conditions d'habitabilité et de sécurité qui ne le permettent pas, ils finissent néanmoins par être fréquemment occupés, étant pour la grande majorité facilement accessibles.

De cette révision, se distinguent des modifications du Code pénal et du Code de procédure pénale, qui changent le paradigme juridique dans ce domaine, ayant pour objectif de contenir ce problème qui s'observe au Portugal, communément désigné sous le terme de "okupas" ou "squatting".

MODIFICATIONS INTRODUITES PAR LA LOI N° 67/2025

Avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, le propriétaire d'un bien immobilier confronté à une situation d'occupation ne disposait que des mécanismes de protection civile ou pénale déjà existants.

Au plan civil, il était possible de recourir à une mesure conservatoire pour la restitution de la possession ou d'intenter une action en revendication. Ces voies demeurent inchangées dans le nouveau cadre légal.

Dans le domaine pénal, le régime précédent se montrait assez limité, étant donné que le crime d'usurpation de bien immobilier, tel que défini par la loi, ne se produisait que lorsque l'occupation ou l'invasion impliquait l'usage de violence ou de menace grave. Lorsque l'occupation était simplement tentée ou réalisée sans ce type de comportement, le propriétaire ne pouvait recourir qu'aux moyens de protection civile.

De plus, étant donné que la peine prévue pour ce crime était inférieure à trois ans et que les conditions telles que le risque de fuite ou la destruction de preuves se vérifiaient rarement, l'application de mesures coercitives permettant, dans le cadre pénal, la restitution immédiate du bien à son propriétaire légitime était pratiquement impossible.

Ce cadre légal s'est révélé manifestement insuffisant. D'une part, les mécanismes disponibles n'avaient pas d'effet dissuasif sur les tentatives d'invasion ou d'occupation ; d'autre part, même les mesures conservatoires se révélaient souvent longues, ne donnant pas la réponse souhaitée.

Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, des mécanismes supplémentaires ont été introduits, renforçant de manière significative la protection pénale du droit de propriété.

L'invasion ou l'occupation d'un bien constitue désormais un crime même lorsqu'elle est réalisée sans recours à la violence ou à une menace grave, punissable d'une peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à deux ans ou d'une amende pouvant atteindre 240 jours.

Dans les cas où l'invasion ou l'occupation est pratiquée avec recours à la violence ou à une menace grave, le législateur a prévu un durcissement du cadre pénal, la peine d'emprisonnement pouvant atteindre trois ans.

La tentative d'invasion ou d'occupation d'un bien est également punissable, renforçant le caractère dissuasif du nouveau régime.

Lorsque ces pratiques revêtent un caractère professionnel ou sont à finalité lucrative, le crime est sanctionné de manière plus sévère, avec une peine d'emprisonnement pouvant varier entre un et quatre ans.

La principale nouveauté de ce régime réside toutefois dans la possibilité d'ordonner la restitution immédiate du bien à son propriétaire. Lorsqu'il existe de forts indices d'occupation illégale et des preuves suffisantes que le plaignant est le propriétaire légitime, cette obligation peut être imposée immédiatement, permettant une réponse plus rapide et efficace — un élément essentiel pour la protection du droit de propriété.

Néanmoins, ce renforcement légal n'est pas dépourvu de limitations importantes. La procédure pénale ne se déclenche qu'à la suite du dépôt d'une plainte par le propriétaire, et l'application de la mesure de restitution immédiate dépend d'une requête du ministère public.

Dans ce contexte, et afin d'assurer une protection plus complète, il reste prudent que les propriétaires fassent simultanément usage des mécanismes de protection civile disponibles, complétant la voie pénale et atténuant les contraintes propres à chaque régime.

IMPACTO DA INTRODUÇÃO DA NOVA LEI

Malgré les limites identifiées, tout porte à croire que ce nouveau cadre légal aura un effet dissuasif significatif, contribuant à un sentiment accru de sécurité sur le marché immobilier.

Le renforcement de la protection pénale du droit de propriété devrait accroître la confiance tant des acteurs économiques que des particuliers, favorisant un contexte de plus grande stabilité.

Cette modification pourrait se traduire par un accroissement de la sécurité juridique, avec des effets positifs pour différents profils de propriétaires. Tout d'abord, pour les propriétaires de biens destinés à l'habitation personnelle ou à un usage occasionnel, en facilitant la restitution de la possession en cas d'occupation illégitime.

De la même manière, les investisseurs bénéficient de la combinaison des nouveaux instruments pénaux avec les mécanismes civils déjà existants, ouvrant la voie à une réponse plus rapide dans la récupération de la possession des biens, notamment lorsqu'ils sont vacants, permettant ainsi de dynamiser le marché immobilier.

Dans tous les cas, seule l'application pratique de ces mesures permettra de mesurer leur impact réel, tant sur le renforcement de la confiance des propriétaires que sur la capacité à freiner la tendance croissante aux occupations et invasions illicites.

Teresa Catapirra

tc@paresadvogados.com