



Les modalités d'achat d'un bien immobilier au Portugal.

Utiliser les **services d'un avocat** est indispensable, car c'est lui qui va s'assurer que tous les droits et les autorisations administratives attachés au bien sont en ordre. Le notaire ne fait qu'enregistrer les documents qu'on lui soumet.

Les 10 points à respecter :

1. L'avocat va établir le **contrat préliminaire** qui sera signé par les deux parties prenantes. Ce contrat d'achat-vente stipule que les deux parties concluent un accord pour vendre
2. La **Due Diligence** sur les contrats permet d'éviter des problèmes futurs. Les conseils d'un avocat spécialisé permettent d'établir les termes du contrat dans des conditions optimums et il validera leur conformité avec la loi portugaise. L'achat sera beaucoup plus sûr, non seulement au moment de la signature mais aussi pour l'avenir.
3. Une vérification sur le **titre de propriété** est d'une importance fondamentale lors de l'acquisition d'un bien immobilier. L'analyse vise à vérifier si le vendeur a la pleine propriété du bien et / ou s'il y a des charges (par ex. hypothèque) enregistrées sur la propriété ou des restrictions au titre. Cette évaluation se fait sur les informations contenues dans l'organisme d'enregistrement immobilier local (bureau de l'enregistrement foncier et service fiscal). Il est nécessaire de veiller à ce que le titre soit libre et transparent avant la signature du contrat final (L'écriture de transmission).
4. Lors de la signature d'un **contrat préliminaire** pour l'achat et vente d'un bien, l'acheteur doit s'acquitter d'un **paiement anticipé** sur le prix d'achat. Il s'agit d'une partie du prix de vente que peut être négocié (de 10 % à 30 % est le plus courant). En cas de défaut d'exécution du contrat, ce paiement peut être utilisé à titre de pénalité. Si le vendeur décide de se retirer du contrat, le vendeur est tenu de payer à l'acheteur une **pénalité** d'un montant de deux fois le dépôt payé. Si l'acheteur décide de se retirer du contrat, le vendeur est habilité à garder le dépôt.
5. Les ressortissants étrangers peuvent demander des **prêts hypothécaires** dans les mêmes conditions que les citoyens portugais tout en se confortant aux exigences ou garanties demandées par les banques.
6. Lors de l'acquisition d'une propriété, il est également important de ne pas oublier la nécessité de connaître les **licences obligatoires** éventuellement attachées au bien immobilier concerné. Différentes utilisations de la propriété nécessitent différentes licences et il est essentiel que vous ayez l'information

complète sur ce sujet avant la signature du contrat final pour éviter toute mauvaise surprise. La licence d'utilisation, par exemple, est un document obligatoire pour l'acquisition d'une propriété urbaine – sauf en cas de construction avant le 7 Août 1951. Depuis le 1er décembre 2013, le certificat de performance énergétique est aussi un document obligatoire.

7. Lors de l'achat d'une propriété, il y a certains frais qui doivent être payés. **L'IMT** – c'est l'impôt à payer par l'acheteur et il varie entre 0 % et 8 % de la valeur d'achat. Le **droit de timbre** est un autre impôt à payer à un taux de 0,8 % de la valeur d'achat. Si l'acheteur demande un prêt hypothécaire, il y aura un droit de timbre supplémentaire de 0,6 % qui sera calculé sur la valeur du prêt.
8. Au Portugal, le **transfert de propriété** peut être traité de deux façons :
 - a. Par la signature d'un **contrat** d'achat-vente devant un notaire ou
 - b. Par un **document privé authentifié** signé devant un avocat, la Chambre de Commerce et d'Industrie ou d'un greffier. C'est le document qui donne à l'acheteur le titre sur la propriété.
9. Après la signature du contrat final (*escritura*), il est obligatoire d'enregistrer l'achat au bureau **d'enregistrement foncier** et en informer l'administration fiscale. Sans enregistrement, l'achat ne peut être opposé à l'encontre de tiers.
10. Le vendeur peut être tenu responsable de **défauts de construction** dans les 5 ans après la vente / construction de l'immeuble. Toutefois, cette garantie peut faire l'objet d'une renonciation si les parties en conviennent expressément en précisant que la vente de la propriété est faite dans son état actuel.