
Acheter un Bien au Portugal Sans Être Présent dans le Pays

Acheteurs concluant l'acquisition au Portugal à distance

TL;DR

- Le Portugal est l'un des marchés européens les plus faciles d'accès pour acheter à distance — mais « facile » ne veut pas dire « sûr par défaut ». La plupart des catastrophes d'achat à distance viennent d'un excès de confiance, pas du mécanisme juridique.
- Les deux modèles viables sont (A) un voyage de visite suivi d'une clôture à distance (~60–70 % des achats étrangers) et (B) entièrement à distance, sans aucune visite — plus étroit, plus risqué, et défendable uniquement avec une équipe locale vérifiée, un expert indépendant et un type de bien qui tolère une diligence à distance.
- Trois profils ne devraient pas acheter à distance : les primo-accédants sans réseau local, ceux qui visent des biens ruraux ou à titre complexe, et ceux qui envisagent du vendu-sur-plan auprès d'un promoteur qu'ils ne peuvent pas vérifier sur le terrain.

Chiffre clé 2026

Un achat de 500 000 € transféré via une banque de réseau avec un spread de 2,5 % coûte 12 500 € en frais de change invisibles. Via un prestataire FX spécialisé à 0,4 %, le même transfert coûte 2 000 €. L'écart de 10 500 € est l'une des plus grandes économies isolées de tout le processus d'achat à distance — et l'une des plus systématiquement oubliées.

Introduction

La plupart des personnes qui achètent au Portugal depuis l'étranger croient pouvoir s'en sortir avec moins de présence locale qu'elles ne le devraient réellement. Le cadre juridique du pays — contrôle notarial, registre foncier centralisé, la *procuração* — rend la clôture à distance mécaniquement possible. Combiné aux scans Matterport, aux images de drone et à un écosystème mature de buyer's agents et d'avocats anglophones, vous pouvez signer un acte portugais depuis Singapour, São Paulo ou San Francisco sans jamais prendre l'avion.

Ce n'est pas la même chose qu'acheter bien depuis l'étranger.

Les histoires d'horreur partagent toutes la même structure : un acheteur sûr de lui, une équipe locale insuffisamment vérifiée, un type de bien qui n'a pas survécu à la diligence à distance, et un acte qui a transmis des problèmes que l'acheteur n'a jamais vus. Ce guide s'adresse aux trois profils où la clôture à distance est réellement défendable — acheteurs en pré-relocalisation, acheteurs de résidence secondaire, investisseurs récurrents — et il consacre autant de temps à qui ne devrait pas tenter cela qu'à comment le faire.

Ce que vous obtiendrez : les deux modèles dominants d'achat à distance, l'équipe dont vous avez besoin (et qui ne pas embaucher), les documents que votre avocat doit obtenir, les coûts et risques superposés à un achat normal, deux exemples chiffrés, les erreurs qui transforment de bonnes affaires en cauchemars de six mois, et une liste franche d'acheteurs et de types de biens à qui nous disons d'attendre, de venir, ou de passer leur chemin.

Les Deux Modèles

Presque tout achat portugais à distance entre dans l'un de ces deux modèles.

Modèle A — Visite Unique + Clôture à Distance

Le modèle dominant. Un voyage au Portugal, typiquement de quatre à sept jours : visiter les biens pré-sélectionnés, rencontrer votre avocat en personne, idéalement rencontrer l'expert et les agents avec qui vous travaillerez. Faites une offre pendant le voyage ou peu après. À partir de l'acceptation, **tout se passe à distance** : CPCV, Procuração apostillée, due diligence, prêt, change, Escritura.

Environ 60–70 % des achats étrangers en Algarve et dans le Grand Lisbonne en 2026 suivent ce schéma. Le coût du voyage est réel mais maîtrisé (1 500–4 000 €). La raison pour laquelle cela fonctionne : vous avez une exposition sensorielle directe au bien, au quartier et — surtout — aux personnes. Vous observez comment un agent se comporte sous pression. À partir de là, votre équipe locale exécute un plan que vous avez aidé à façonner.

Modèle B — Entièrement à Distance (Zéro Visite)

Le modèle plus difficile. Tout passe par vidéo, scans, images de drone, rapports d'avocat, conclusions d'expert. Viable, mais étroit :

- **Appartements urbains à enjeu limité** (150 k€–350 k€) dans des copropriétés établies où le travail de l'expert consiste surtout à confirmer l'absence de mauvaises surprises.
- **Immeubles standardisés** aux plans prévisibles et au pedigree connu.
- **Acheteurs avec un solide réseau local** — investisseurs récurrents, ceux qui ont famille ou partenaires sur place, ou acheteurs s'appuyant sur un buyer's agent full-service de grande confiance agissant en fiduciaire.

Le Modèle B est l'origine de la plupart des histoires d'horreur à distance. Si vous le tentez, chaque ligne de ce guide sur les experts indépendants, les multiples visites vidéo et la revue des procès-verbaux de copropriété est non négociable.

Facteur	Modèle A : Visite Unique	Modèle B : Entièrement à Distance
Coût du voyage	1 500–4 000 €	0 €
Fourchette de prix typique	150 k€–5 M€+	100 k€–500 k€
Buyer's agent	Optionnel	Fortement recommandé
Expert	Recommandé	Obligatoire
Prime de risque du deal	Faible	Moyen-élevé
Délai de clôture	8–14 semaines	10–16 semaines
Idéal pour	La plupart des acheteurs étrangers	Investisseurs récurrents, deals à enjeu limité

Les Quatre Briques d'Infrastructure

Avant de pouvoir acheter quoi que ce soit, quatre choses doivent exister. Aucune n'exige votre présence au pays.

NIF

Vous ne pouvez pas signer un CPCV, ouvrir un compte bancaire ou payer l'IMT sans lui. Voies :

- **Avocat comme représentant fiscal.** Le plus courant pour les acheteurs immobiliers. Votre avocat portugais dépose la demande en votre nom via une Procução restreinte. Généralement inclus dans l'onboarding, ou 150–300 € en facturation séparée.
- **Services spécialisés** (Bordr, NIFonline, Anchorless, GetNifPortugal). 69 € pour le NIF seul, jusqu'à 350 €+ pour les packs. 1–3 semaines.
- **En DIY via un consulat portugais.** Gratuit, mais les rendez-vous consulaires sont rares ; rarement viable depuis l'étranger.

Représentation fiscale : les citoyens UE/EEE/Suisses n'ont pas l'obligation d'en désigner un. **Les non-UE doivent toujours en avoir un, en pratique**, pour toute empreinte fiscale durable (et c'est de facto exigé pour satisfaire banques et administration fiscale). Coût annuel isolé : **150–400 €/an** ; parfois plus dans les packs premium. Les avocats l'intègrent souvent dans un retainer de gestion patrimoniale.

Compte bancaire portugais

Vous avez besoin d'un compte en euros pour payer IMT, IMI, charges de copropriété, services publics et échéances de prêt. Envoyer chaque paiement depuis l'étranger est techniquement possible mais crée des frictions de calendrier et une hémorragie de frais SWIFT.

Le tableau réaliste en 2026 : la plupart des acheteurs non-UE ouvrent via leur avocat, par Procuração, dans l'une des banques établies favorables aux non-résidents (Millennium BCP, novobanco, Bankinter, Santander Portugal). Les ouvertures par vidéo-KYC existent pour les résidents UE/EEE (ActivoBank notamment) mais rarement pour les non-UE. Comptez 2–4 semaines entre dossier complet et compte opérationnel.

Documents requis, toutes banques : passeport en cours de validité, NIF, justificatif de domicile de moins de 3 mois, justificatif de profession/revenus, et de plus en plus une déclaration de résidence fiscale.

La comparaison détaillée banque par banque de l'ouverture de compte à distance pour non-résidents se trouve dans notre guide [how-to-get-a-mortgage](#) — nous ne dupliquons pas ici.

Avocat ou solicitador indépendant

Le recrutement le plus important d'un achat à distance. C'est votre regard, vos mains et votre signature au Portugal. Deux règles non négociables :

1. **Recrutez indépendamment.** N'utilisez jamais l'avocat recommandé par l'agent du vendeur, même si « tout le monde l'utilise » et qu'« il parle un anglais parfait ». Le conflit est structurel, rarement divulgué, et pénalise prévisiblement ceux qui ont privilégié la commodité.
2. **Vérifiez l'inscription** auprès de l'Ordem dos Advogados (*advogado*) ou de l'Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução (*solicitador*). Les deux peuvent mener une acquisition ; les *advogados* ont un champ d'intervention plus large, les *solicitadores* sont généralement moins chers pour des transactions simples.

Honoraires 2026 : 1,0 %–1,5 % du prix, avec un plancher d'environ 1 500–2 500 € pour les deals sous 200 k€. Certains cabinets pratiquent un forfait de 2 500–5 000 €. Les clôtures à distance ajoutent typiquement une prime de 0,3 à 0,7 % pour la gestion documentaire, le courrier et la gestion des procurations.

Buyer's agent indépendant

Optionnel dans le Modèle A, fortement recommandé dans le Modèle B. Son rôle : sourcer (y compris off-market), pré-sélectionner, assister aux visites en votre nom, négocier, piloter le projet d'achat. Les agents immobiliers portugais sont payés par les vendeurs — typiquement 5 % de commission — donc ils représentent le vendeur. Un vrai buyer's agent inverse la donne.

Honoraires 2026 : typiquement 1 %–2,5 % du prix, parfois avec un minimum de 5 000–10 000 €. Certains facturent au forfait ou à l'heure. Une minorité reverse une partie de la commission vendeur, ce qui compense le coût.

Ce qu'un bon buyer's agent fait qu'un avocat distant ne peut pas : il marche physiquement dans le bien à différentes heures, parcourt le quartier, parle aux voisins, filme ce que vous demandez spécifiquement, assiste à l'inspection de l'expert et fait reculer la propagande d'agent en temps réel.

Procuração

L'instrument juridique qui permet à votre avocat d'agir pour vous au Portugal. Sans elle, aucun achat à distance n'est possible.

Ce qu'elle couvre

- Ouvrir et faire fonctionner un compte bancaire portugais.
- Demander et recevoir votre NIF.
- Signer le CPCV.
- Signer l'*Escritura Pública de Compra e Venda*.
- Signer l'acte de prêt hypothécaire le cas échéant.
- Enregistrer auprès de la Conservatória do Registo Predial.
- Payer IMT, droits de timbre, frais de notaire et de registre.
- Gérer les transferts de services publics et les inscriptions fiscales.

Le périmètre peut être étroit (un bien spécifique, une transaction) ou large. Étroit est plus sûr ; large est plus souple. La plupart des avocats d'acheteurs recommandent une Procuração spécifique au bien et limitée dans le temps — typiquement valable 6–12 mois, expirant après la signature de l'*Escritura*.

Exécution

Voie 1 — Apostille de La Haye (États-Unis, Royaume-Uni, UE, Australie, Canada, Brésil et la plupart des autres grandes juridictions) : l'avocat rédige une Procuração bilingue → vous signez devant un notaire chez vous → la signature du notaire est apostillée (Secretary of State aux États-Unis, FCDO au Royaume-Uni, ministère des Affaires étrangères dans la plupart des pays UE) → envoi par courrier au Portugal → enregistrement là où c'est nécessaire. Total : 1–3 semaines, 270–1180 € tout compris (rédaction 150–500 €, notaire local 30–250 €, apostille 0–150 €, courrier 30–80 €, traduction assermentée si non bilingue 60–200 €).

Voie 2 — Légalisation consulaire (pays hors Convention de La Haye) : signature dans un consulat portugais, qui légalise directement. Souvent plus lent du fait de la rareté des rendez-vous consulaires.

Points de rédaction critiques

- Incluez **explicitement la clause d'ouverture de compte bancaire** — les banques refusent systématiquement d'agir sur une Procuração générique sans elle.
- Incluez le pouvoir de **recevoir et payer l'IMT et les droits de timbre**.
- **Fixez une date d'expiration**. Une Procuração sans expiration est une Procuração qui attend d'être détournée.

Identifier et Vérifier des Biens à Distance

Trouver le bon bien sans s'y tenir est la partie la plus difficile de l'achat à distance. Les outils sont matures ; la discipline est le goulot d'étranglement.

Portails

Idealista.pt est dominant. La vue carte et l'historique de prix sont essentiels ; configurez des alertes mail pour les recherches sauvegardées. **Imovirtual.com** est le second grand portail — certaines annonces y apparaissent en premier ou en exclusivité. **Casa Sapo** et **Supercasa** sont complémentaires ; utiles pour vérifier qu'un prix n'est pas gonflé uniquement sur Idealista. **OLX** est dominé par les particuliers et de moindre qualité ; à manier avec précaution à distance.

Croisez l'historique de prix entre portails. Le même bien à 450 k€ sur l'un et 420 k€ sur l'autre est une donnée de négociation utile et un indice sur l'agressivité avec laquelle le vendeur teste le marché.

Off-market via buyer's agent

Une part significative des meilleurs biens — surtout en Algarve, à Cascais et dans le centre de Lisbonne — ne passe jamais par les portails publics. Les buyer's agents avec de vrais réseaux locaux les font remonter. Si vous payez 1,5 %–2,5 %, l'accès off-market fait partie de ce que vous achetez.

Standards de visite vidéo

N'acceptez pas un clip de 60 secondes façon TikTok comme visite. Une visite à distance sérieuse comprend :

- **Une visite séquentielle de 45–90 minutes** par votre buyer's agent ou un vidéaste vérifié. Départ porte d'entrée, chaque pièce dans l'ordre, chaque placard, chaque salle de bain, chaque balcon. **Pas de cuts**, pas de montage.
- **Un commentaire en direct** décrivant ce que vous voyez, défauts inclus.
- **Plans spécifiques sur demande** : pression d'eau (chaque robinet), chaque tableau électrique, chaudière/ballon, toit depuis une fenêtre, la place de parking.
- **À l'extérieur du bien** : rue, façades des voisins, distance aux sources de bruit (autoroute, école, bar), parties communes.
- **À deux moments de la journée** : matin et soir séparément. Lumière, circulation et bruit transforment un bien.
- **Scan Matterport et drone** quand disponibles — pour villas, grands terrains ou partout où l'environnement compte.

Avant toute offre, faites au moins une **visite en direct par FaceTime ou Zoom** où vous pourrez demander à l'agent de « revenir à la cuisine », « montrer sous l'évier », « rester immobile 30 secondes et me laisser écouter ». Un agent qui refuse les appels en direct vous écarte de certains biens pour une raison.

Due Diligence Sans Mettre les Pieds sur Place

C'est là que l'achat à distance réussit ou échoue. Le dossier de due-diligence de votre avocat, combiné au rapport de l'expert, doit remplacer la confiance physique que vous bâtiriez autrement en parcourant le bien et l'immeuble.

Documents que votre avocat doit obtenir et examiner

Document	Ce qu'il montre
Caderneta Predial Urbana	Inscription fiscale : localisation, surface, VPT, titulaire enregistré, historique d'IMI
Certidão Permanente do Registo Predial	Chaîne de propriété, hypothèques, charges, servitudes
Licença de Habitação	Confirme l'usage résidentiel légal ; obligatoire pour vendre du logement
Certificado Energético	Classe énergétique (A+ à F) ; légalement requis pour annoncer et vendre
Ficha Técnica de Habitação	Fiche technique pour les immeubles autorisés après mars 2004
Plans / dessins du projet	Plan architectural approuvé ; à recouper avec ce qui est réellement bâti
Procès-verbaux de copropriété (3 dernières années)	Litiges, travaux planifiés, appels de fonds, problèmes de voisinage
État du fonds de réserve	Cash épargné par l'immeuble pour les réparations ; des réserves minces préfigurent des appels de fonds
Vérification de l'éligibilité AL	Si la location courte durée est autorisée à l'adresse (commune + copropriété au titre du DL 76/2024)
Historique IMI / IMT + état des services publics	Dettes fiscales et de services qui pourraient passer avec le bien

Vérifications spécifiques à l'achat à distance

- **Recoupez les plans architecturaux avec l'agencement réel.** Extensions non autorisées, garages convertis, terrasses fermées — courants au Portugal. La responsabilité passe à l'acheteur à la signature de l'Escritura sous le cadre actuel de légalisation. Votre avocat et votre expert doivent spécifiquement comparer plans, photos et Matterport.
- **Vérification AL** pour tout ce qui est présenté comme un investissement locatif. Ne vous fiez pas aux affirmations du vendeur. Depuis le **DL 76/2024 (en vigueur depuis le 1er novembre 2024)**, l'AL est soumis à un dispositif de contention municipale, la CEAL et la ré-autorisation quinquennale ont disparu, et le **Règlement UE 2024/1028 s'applique à partir du 20 mai 2026**

(enregistrement obligatoire de l'hôte, affichage du numéro d'annonce, déréférencement par les plateformes). Votre avocat doit obtenir une confirmation écrite de la Câmara Municipal et vérifier que les statuts de la copropriété n'interdisent pas la location courte durée.

- **Vérification voisinage.** Faites parler votre buyer's agent ou un local bilingue traducteur aux voisins immédiats (au-dessus, en dessous, à côté). Demandez bruit, fuites, le vendeur, tout historique avec l'immeuble.
- **Vidéo de drive-by indépendante.** Personne différente, angle différent, heure différente de celles de l'agent du vendeur.

Le rapport de l'expert

Obligatoire pour le Modèle B ; fortement recommandé pour le Modèle A. Sauter l'inspection est l'erreur isolée la plus coûteuse que vous puissiez commettre. Les inspections pré-acquisition en 2026 coûtent 400–1 200 € selon la taille et la localisation. Une part élevée des biens inspectés présentent des défauts non divulgués avec un coût moyen de remise en état à cinq chiffres.

Un rapport utile couvre toiture/murs/fondations, plomberie et électricité (contrôles fonctionnels de base), systèmes de chauffage/refroidissement/eau, humidité et moisissures, mouvements structurels, **et l'élément le plus important pour la responsabilité juridique — comparaison du bâti à la forme approuvée.** Choisissez un expert non lié à l'agent du vendeur, idéalement accrédité RICS ou doté de qualifications portugaises vérifiables (Ordem dos Engenheiros).

Transfert de Devises

Un achat de 500 k€ via une banque de réseau à 2,5 % de spread coûte 12 500 € en frais invisibles. Via un prestataire FX spécialisé à 0,4 %, 2 000 €. L'écart de 10 500 € est l'une des économies les plus faciles du processus.

Prestataire	Spread typique	Contrats à terme
Wise	0,3 %–0,7 % (frais transparents + mid-market)	Non
OFX	0,4 %–0,9 %	Oui (jusqu'à 12 mois)
Currencies Direct	0,4 %–0,8 %	Oui (jusqu'à 24 mois)
Halo Financial	0,5 %–0,9 %	Oui
Banque de réseau	2 %–4 %	Parfois

Deux choix stratégiques :

Spot vs. forward. Le spot transfère au taux du jour. Les forwards verrouillent le taux du jour pour une livraison à 1–24 mois — utile si votre CPCV a 3 mois d'écart avec l'Escritura et que vous voulez éliminer le risque de change. Les forwards exigent typiquement une marge de 5 %–10 %. Pour les deals au-dessus de 300 k€, la certitude justifie en général un taux légèrement moins bon.

Compte de réception. Pour les fonds du jour de l'Escritura, transférez sur votre compte portugais ou directement vers le compte client de l'avocat / le compte client du notaire — vérifié par des canaux officiels (voir Erreurs ci-dessous). Pour les paiements récurrents plus petits, un solde multi-devises Wise en EUR est plus souple.

Workflow pratique : ouvrez en parallèle compte bancaire portugais et comptes FX pendant le traitement du NIF → déposez 5–7 jours avant le CPCV → contrat forward au CPCV pour le solde → déplacez le solde 5–7 jours avant l'Escritura, en incluant IMT, droits de timbre, notaire et registre → **vérifiez toujours les coordonnées du virement par téléphone** à un numéro que vous avez obtenu de manière indépendante, à chaque fois.

Prêt Hypothécaire à Distance

Les prêts non-résidents sont matures et de plus en plus compatibles avec un dossier à distance, mais attendez-vous à plus de friction qu'un achat cash.

Les essentiels 2026 :

- **LTV** : typiquement **60–75 % pour les non-résidents** (pratique de marché — pas un plafond réglementaire dur). Le HPP résident peut atteindre 90 % mais ne s'applique pas à un acheteur non-résident. Source : cadre macroprudentiel du Banco de Portugal + politique banque par banque.
- **Durée** : jusqu'à 30–35 ans ; plafonnée à 75–80 ans à l'échéance.
- **Taux** : variable indexé Euribor dominant ; quelques offres à taux fixe jusqu'à 25 ans. Euribor 6M ~2,55 % et Euribor 12M ~2,86 % à mi-mai 2026 (données en direct : BPstat). Spreads typiques 0,5 %–1,5 %, avec des non-résidents généralement 0,2–0,5 pp au-dessus de leurs équivalents résidents.
- **Plafond DSTI** : 50 %, avec stress-test du Banco de Portugal à index + 3 pp.
- **Documentation** : preuves de revenus apostillées, déclarations fiscales, relevés bancaires, attestation d'emploi.

Banques actives auprès des non-résidents : Millennium BCP, Santander Portugal, Bankinter, novobanco, UCI. CGD et Crédito Agrícola prêtent aussi, avec plus de friction.

Points de friction : vérification des revenus (apostille + traduction ajoutent 2–4 semaines) ; KYC vidéo largement accepté ; **la signature de l'Escritura est le point binaire** — certaines banques acceptent une Procuração à l'acte de prêt, d'autres exigent la présence physique de l'emprunteur au moins une fois. **Confirmez la politique avant de déposer.** Changer de banque tardivement coûte des semaines.

Plan B. Incluez toujours une *condição suspensiva* de financement dans votre CPCV qui vous permette de récupérer votre acompte si le prêt est refusé pour des raisons hors de votre contrôle. Sans elle, un refus tardif peut coûter 10 %–20 % de la valeur du bien.

Pour le workflow complet du prêt, voir [how-to-get-a-mortgage-in-portugal-using-foreign-income](#).

CPCV et Escritura — Mécanique à Distance

CPCV

Fixe le prix, l'acompte (typiquement 10 %–30 %), le délai jusqu'à l'Escritura (30–90 jours, 60 courant) et les conditions suspensives (financement, conclusions de due diligence, achèvement de travaux).

Structure de pénalité : manquement acheteur entraîne perte de l'acompte ; manquement vendeur entraîne paiement du double de l'acompte. Récupérer auprès d'un vendeur qui a dissipé l'acompte nécessite un contentieux, donc votre avocat doit en atténuer le risque par des dispositifs d'entiercement, des acomptes échelonnés ou des montants initiaux plus petits avec compléments ultérieurs.

Signature à distance : presque toujours sous Procuração. Votre avocat signe en votre nom et vous envoie le contrat scanné par mail le jour même. Une minorité croissante de CPCV de valeur élevée en 2026 sont signés devant notaire pour un formalisme renforcé.

Escritura

Le moment où la propriété est transférée. Signé chez un notaire (ou en *Casa Pronta* guichet unique), avec fonds, IMT et droits de timbre réglés le jour même ou immédiatement avant.

Schéma à distance : votre avocat est présent en personne sous Procuração. Le vendeur (ou son représentant) est présent. Le notaire lit l'Escritura à voix haute, confirme identités et pouvoirs, recueille les signatures, enregistre l'acte. Vous êtes au téléphone avec votre avocat avant et après pour confirmer les détails et la bonne réception des fonds.

Flux des fonds : virés à l'avance vers le compte client de votre avocat ou le compte client du notaire. Les deux sont normaux. **Vérifiez le compte de destination par un canal vérifié** — un appel téléphonique à un numéro que vous avez obtenu de manière indépendante, pas via une signature d'email. La fraude au virement sur les clôtures portugaises est rare mais dévastatrice quand elle survient.

La signature d'Escritura entièrement en vidéo est, en 2026, encore limitée — quelques pilotes notariaux existent mais le modèle dominant reste la présence physique de votre représentant délégué. Traitez cela comme la règle par défaut.

L'**acte de prêt** est typiquement signé dans la même session sous Procuração. Certaines banques exigent la présence physique de l'emprunteur ; confirmez à la demande de prêt.

Démarches Post-Achat

Presque tout en ligne avec votre NIF.

- **Services publics** (électricité, eau, gaz, internet) — transfert en ligne avec NIF, IBAN, copie de l'Escritura. 5–10 jours ouvrés pour activation. Votre avocat peut s'occuper de l'eau communale si

elle exige un dépôt papier.

- **Assurances** — assurance bâtiment obligatoire si hypothéqué ; contenu optionnel mais conseillé. En ligne avec Generali, Tranquilidade, Allianz, Lusitânia, autres.
- **Gestion immobilière** — pour une résidence de vacances non louée, 40–150 €/mois pour un service de base de vérification et réponse. Pour la gestion locative (longue durée ou AL), 8 %–15 % des loyers.
- **IMI** — automatique dès l'enregistrement de l'Escritura ; première échéance mai/juin, avec deuxième et troisième échéances en août et novembre pour les biens à valeur plus élevée.
- **Licence AL** si vous comptez faire de la courte durée — déposez via le Balcão do Empreendedor (BUE) une fois l'éligibilité AL confirmée ; affichez le numéro de licence sur chaque annonce conformément au Règlement UE 2024/1028 (en vigueur le 20 mai 2026).
- **Représentation fiscale** — les non-résidents non-UE en ont généralement besoin en continu ; 150–400 €/an.

Ce que l'Achat à Distance Ajoute vs. Présentiel — Bien à 500 k€

Poste	Coût	Notes
Procuração (rédaction + apostille + courrier)	270–1 180 €	Une fois par transaction
Buyer's agent	1 %–2,5 % (5 000–12 500 €)	Optionnel Modèle A ; recommandé Modèle B
Expert indépendant	400–1 200 €	Obligatoire à distance
Traducteur assermenté (si besoin)	200–800 €	Souvent inclus par l'avocat
Prime à distance de l'avocat	0,3–0,7 % (1 500–3 500 €)	Au-dessus de l'honoraire standard
FX vs. banque de réseau	Économie de 1,5 %–3 %	<i>Économie</i> , pas coût
Property manager (annualisé)	500–2 500 €/an	Récurrent
Coût additionnel net	2 %–5 % du prix d'achat	Avant économies FX

Pour un bien à 500 k€, environ 10 000–25 000 € de coûts de service supplémentaires. La seule économie FX en compense une part significative. La vraie question n'est pas « est-ce cher ? » mais « l'alternative — multiples voyages internationaux, semaines d'hébergement, temps de travail perdu — est-elle effectivement moins chère ? »

Exemples Chiffrés

Exemple A — Appartement à Lagos 350 k€, visite unique (Modèle A)

Acheteur basé au Royaume-Uni, résidence de vacances en Algarve, un voyage de cinq jours en mars, clôture en juillet.

Poste	Coût
Prix du bien	350 000 €
IMT (résidence secondaire, barème 2026)	~19 000 €
Droits de timbre (0,8 %)	2 800 €
Notaire + registre	1 200 €
Avocat (1,2 % + prime à distance)	5 250 €
NIF + banque (inclus par l'avocat)	450 €
Procuração + apostille + courrier	600 €
Expert	650 €
Buyer's agent (aucun — agents locaux pendant le voyage)	0 €
FX (Wise, ~0,4 %)	~1 400 €
Voyage de visite	2 200 €
Coût total d'acquisition	~383 550 €

Calendrier : offre acceptée jour 7 ; CPCV jour 28 (15 % d'acompte) ; Escritura jour 95.

Exemple B — Villa à Vilamoura 750 k€, zéro visite (Modèle B)

Investisseur brésilien, quatrième propriété portugaise, pas de voyage possible sur le créneau, clôture en 14 semaines.

Poste	Coût
Prix du bien	750 000 €
IMT (résidence secondaire, barème 2026)	~49 000 €
Droits de timbre	6 000 €
Notaire + registre	1 400 €
Avocat (1,2 % + prime à distance)	11 250 €
Buyer's agent (1,8 %)	13 500 €
NIF + banque + représentation fiscale	800 €
Procuração + apostille + courrier	750 €
Expert (villa complète + drone)	1 150 €
Traducteur assermenté	500 €
Scans Matterport + drone	1 200 €
FX (contrat forward)	~3 000 € économisés vs. banque
Onboarding property manager	500 €
Coût total d'acquisition	~836 050 €
Budget équipe locale vs. DIY	~25 000 €

Shortlist via buyer's agent sur six semaines ; CPCV semaine 8 ; Escritura semaine 14. Première visite physique sept semaines après l'Escritura.

Note sur l'IMT : l'IMT forfaitaire de 7,5 % pour non-résidents introduit par la Lei 9-A/2026 (6 mars 2026) est approuvé mais **en attente de publication du décret-loi opérationnel** (promulgué le 12 mai 2026 ; doit être publié au plus tard le 2 septembre 2026). Tant que cette publication n'a pas eu lieu, le barème progressif standard continue de s'appliquer — c'est celui que nous avons utilisé dans les deux exemples. Confirmez le régime en vigueur à la signature.

Erreurs Courantes en Achat à Distance

- Sauter l'inspection indépendante.** Économiser 600 € sur l'expert ; dépenser 25 000 € à réparer des problèmes que vous auriez dû connaître.
- Faire confiance à l'avocat recommandé par l'agent du vendeur.** Mode d'échec universel. Recrutez indépendamment.

3. **Virer des fonds vers le mauvais compte.** Vérifiez toujours SWIFT/IBAN par téléphone avec un numéro obtenu de manière indépendante. Signatures de mail et factures PDF ne font pas foi.
 4. **Sous-estimer la friction de fuseaux.** Un acheteur sur le Pacifique américain et un avocat à Lisbonne partagent 90 minutes de chevauchement productif. Planifiez délibérément.
 5. **Pas de Plan B si le prêt tombe.** Clause suspensive de financement dans le CPCV, toujours.
 6. **Se fier à un seul jeu de photos.** Les photos compressent et mettent en scène. Plusieurs visites en direct à différentes heures sont obligatoires.
 7. **Sauter la revue des PV de copropriété.** Trois ans de procès-verbaux sont la boule de cristal la moins chère que vous achèterez jamais.
 8. **Supposer que l'AL est toujours autorisé.** Sous le DL 76/2024, c'est communal et lié au règlement de copropriété. Confirmation écrite, en amont.
 9. **Ne pas budgéter les coûts cumulés.** IMT, droits de timbre, avocat, expert, FX, buyer's agent, mise en place post-achat — facile d'être surpris à 8 %–12 % au-dessus du prix affiché.
 10. **Acheter à distance le mauvais type de bien.** Vendu-sur-plan d'un promoteur inconnu, titres ruraux complexes, ruines à rénover — ne se prêtent pas à un achat sûr depuis l'étranger. Voir section suivante.
 11. **Laisser expirer la représentation fiscale.** Les non-résidents non-UE en ont besoin en continu ; les lapsus entraînent pénalités et communications de l'AT manquées.
-

Qui NE Doit PAS Acheter à Distance

Trois profils d'acheteurs et trois types de biens où la clôture à distance est le mauvais outil, et nous vous le dirons directement.

Primo-accédants sans connexions locales. Si vous n'avez jamais acheté au Portugal et n'avez pas de réseau sur place, la courbe d'apprentissage est suffisamment raide pour qu'un voyage de visite se rentabilise plusieurs fois. Les acheteurs étrangers viennent parce que la visite leur enseigne ce qu'est réellement leur zone cible — pas parce que la loi l'exige.

Acheteurs de biens ruraux ou à titre complexe. *Prédios rústicos*, biens à limites contestées, terrains agricoles non documentés, biens hérités en indivision, tout ce qui a des extensions non enregistrées ou des légalisations en cours. Ce sont des champs de mines à distance. Le travail sur le titre exige présence physique et négociation patiente ; la clôture à distance est le mauvais instrument.

Vendu-sur-plan auprès de promoteurs inconnus. Le pré-construction dépend entièrement du track-record du promoteur. Sans renseignement de terrain sur les projets précédents — finitions réellement livrées, délais réellement tenus, état des *certidões* des phases achevées — votre risque d'acompte est asymétrique et largement irrécupérable. Si vous ne pouvez personnellement parcourir les trois derniers projets d'un promoteur (ou ne pouvez le faire faire par quelqu'un en qui vous avez vraiment confiance), vous n'achetez pas du vendu-sur-plan à distance ; vous donnez de l'argent à un inconnu.

Biens nécessitant une rénovation lourde. Piloter un chantier au Portugal sans présence physique régulière est difficile dans le meilleur des cas et impossible dans le pire. Achetez clé-en-main ou quasi clé-en-main si vous êtes à distance.

Acheteurs sans budget pour une vraie équipe locale. Si vous ne pouvez pas vous offrir un avocat indépendant, un expert indépendant et (pour le Modèle B) un buyer's agent, vous ne pouvez pas vous offrir d'acheter à distance. L'achat à distance n'est pas l'option pas chère.

Acheteurs aux délais irréalistes. « Clôturer en 30 jours depuis l'étranger » signifie presque toujours couper des coins. Le chemin distant propre est de 10–16 semaines. Si votre délai force plus rapide que cela, l'étape de diligence qui saute est celle qui vous protège.

Conclusion

La clôture à distance au Portugal fonctionne parce que la loi la fait fonctionner — contrôle notarial, registre foncier central, la *procuração*. Elle ne fonctionne pas simplement parce qu'elle est mécaniquement possible. Les deals qui tournent mal partagent presque toujours un profil : acheteur sûr de lui, équipe locale capturée, type de bien qui n'a pas survécu à la diligence à distance, et acompte versé avant que les bonnes questions aient été posées.

Si vous correspondez au Modèle A ou B et que vous construisez l'équipe dans le bon ordre — avocat indépendant d'abord, puis expert, puis (si besoin) buyer's agent, avec la *Procuração* et le NIF en parallèle — ce qui suit est exécution, pas improvisation. Si vous ne correspondez à aucun des deux modèles, venez une fois. Le coût du voyage est l'assurance la moins chère que vous achèterez sur cette transaction.

Lectures complémentaires

- [risk-averse-buyer-guide](#) — le cadre à 7 catégories pour tarifier les protections évoquées ci-dessus face aux risques qu'elles couvrent.
 - [hands-off-property-ownership-and-management](#) — ce qui se passe après la signature, quand le bien doit fonctionner en votre absence.
 - [mistakes-to-avoid-when-buying-property-in-portugal](#) — les 30 erreurs les plus fréquentes tous profils confondus ; le sous-ensemble distant recoupe environ un tiers.
 - [what-most-real-estate-agents-wont-tell-you](#) — pourquoi « l'avocat recommandé » par l'agent du vendeur est le piège structurel à éviter.
 - [first-home-in-portugal](#) — pour les acheteurs qui prévoient de faire du bien portugais leur résidence principale après relocalisation.
-

Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous opérons du conseil côté acheteur pour les acheteurs à distance dans les configurations Modèle A comme Modèle B. Une mission type : sourcing de shortlist (y compris off-market), une équipe locale séquentielle vérifiée (avocat indépendant, expert, courtier de prêt si besoin), dossier complet de due-diligence documentaire, couverture vidéo et Matterport selon un standard défini, revue des voisins et des PV de copropriété, présence en personne à l'Escritura, remise post-Escritura.

Nous sommes payés par les acheteurs, pas par les vendeurs. Si votre achat ne rentre pas dans un modèle distant défendable — primo-achat, titre complexe, vendu-sur-plan d'un promoteur que nous ne pouvons pas vérifier — nous vous le dirons lors du premier appel, avant que vous ne dépensiez quoi que ce soit. Réservez un appel découverte sur 2ndhaus.com.

Sources

Primaires

- Banco de Portugal — LTV, DSTI and maturity limits
- BPstat — Euribor por prazo
- DL n.º 76/2024 — Diário da República (PDF)
- EU Regulation 2024/1028 — EUR-Lex
- Lei n.º 9-A/2026 — Diário da República
- PwC — IMT tabelas práticas 2026
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Ministério Público — Apostille information

Pour aller plus loin

- BPA Property — Fiscal Representation for Non-Resident Property Owners in Portugal 2026
- Advocate Abroad — Power of Attorney Portugal
- InspectOS — Pre-Purchase Property Inspection Portugal
- Pearls of Portugal — Caderneta Predial Urbana
- Pearls of Portugal — Certidão Permanente
- Pearls of Portugal — CPCV Promissory Contract

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Verified against CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Ce guide est mis à jour au moins deux fois par an, et chaque fois qu'un changement matériel d'IMT, d'AL ou de réglementation du crédit est publié.

Vous souhaitez un conseiller acheteur sur votre cas précis ?

2nd Haus est un conseil immobilier côté acheteur, spécialisé en Algarve. Nous vous dirons de ne pas acheter si c'est la réponse honnête.

[Parler à 2nd Haus](#)

© 2nd Haus Real Estate · Licence AMI 15284 · Ce guide est une information générale, pas un conseil juridique ou fiscal. Vérifiez avec vos propres professionnels avant toute signature.