
Erreurs à Éviter avec la Législation et la Documentation Immobilière

Acheteurs garantissant l'intégrité juridique de leur bien
portugais

TL;DR

- L'acte authentique n'est que la partie émergée de l'iceberg. La Caderneta Predial, la Certidão Permanente, la Licença de Habitação, la Ficha Técnica, le Certificado Energético et les plans approuvés doivent tous concorder — lorsqu'ils ne concordent pas, le coût de réconciliation se situe généralement entre 5 000 € et 60 000 €, et peut aller jusqu'à la démolition.
- La plupart des défaillances du type « l'avocat l'a sans doute vérifié » concernent des documents que l'avocat n'a jamais demandés à la câmara : planta de condicionantes, dossier d'urbanisme, confirmation de containment AL, éligibilité ARU, alvará de forage.
- Lisez ce guide comme une checklist de vérification du travail de votre avocat. S'il vous dit « tout est en règle » sans produire les documents listés ci-dessous, c'est déjà un constat en soi.

Coût type de légalisation a posteriori d'une piscine ou d'un annexe en 2026 : 2 000 €–10 000 € en honoraires et travail technique sur 6 mois à 3 ans — *si* la câmara l'autorise. Lorsque les reculs, le POC, la RAN ou la REN rendent la légalisation impossible, la démolition est la seule voie légale.

Introduction : La Documentation, C'est Ce que l'Avocat A Espérablement Vérifié

Acheter un bien portugais, sur le plan juridique, consiste essentiellement à réconcilier des documents que le vendeur n'a pas consultés depuis quinze ans. L'acte authentique tient sur une page ; en-dessous vivent la matrice fiscale à l'AT, le registre à la Conservatória, le dossier d'urbanisme à la câmara, le certificat énergétique à l'ADENE, la licence du forage à l'APA, toute entrée de succession ou d'indivision sur le titre, et le registre AL au Turismo de Portugal. Chacun peut être faux, manquant, expiré ou désynchronisé des autres. Si l'un l'est, vous pouvez signer l'acte et hériter d'un problème dont la résolution coûte 10 000 €–100 000 €, bloque votre prochain crédit, empêche la revente ou — dans les cas de reculs ou de bandes de protection — se solde par un ordre de démolition.

L'essentiel de cette vérification est délégué à un avocat que l'acheteur a rencontré en ligne et qu'il ne voit jamais. Lorsque l'avocat est indépendant et rémunéré uniquement par l'acheteur, le travail décrit ci-dessous est généralement fait. Lorsque l'avocat est l'ami de l'agent, payé 1 200 € forfaitaires, avec quinze dossiers en cours, il ne l'est généralement pas. Ce guide part du second cas et vous fournit une liste de vérification qui fonctionne pour les deux.

C'est le guide spécialisé en documentation qui accompagne notre guide général sur les erreurs à l'achat. CPCV, choix de l'avocat et fraude par virement sont traités dans [Erreurs à Éviter en Achétant un Bien Immobilier au Portugal](#). Ce qui suit, ce sont les papiers.

Les 30 Erreurs Documentaires les Plus Courantes

1. Acheter un bien avec des extensions illégales

La terrasse fermée, la chambre dans les combles, la cave aménagée, la piscine dans le jardin, l'annexe — aucun dans le projet approuvé à la câmara. Le vendeur vous dira que « c'est comme ça depuis trente ans ». Cela ne vous protège pas. Une fois le bien à votre nom, l'illégalité devient la vôtre, y compris la réévaluation rétroactive de l'IMI par l'AT.

Le test : la Caderneta Predial, la Certidão Permanente et le projet approuvé décrivent-ils tous le même bien ? Si la caderneta indique 120 m² et que le bien fait manifestement 180 m², quelque chose a été ajouté. Demandez le dossier d'urbanisme complet avant de signer le CPCV — pas après.

2. Pas de Licença de Habitação (ou la mauvaise)

La Licença de Habitação (aussi Licença de Utilização ou *habite-se*) certifie que le bâtiment est apte à l'habitation selon les plans approuvés. Sans elle, les banques refusent le prêt, l'acte ne peut pas se dérouler normalement, et vous ne pouvez pas louer légalement sous le NRAU.

Les biens construits avant le 7 août 1951 en sont exemptés. La licence n'a pas d'expiration, mais des travaux modifiant le projet déclenchent l'exigence d'une nouvelle licence. Signaux d'alerte : licence pour « armazém » ou « comércio » alors que le bien est aujourd'hui un logement ; deux étages licenciés alors qu'il y en a trois ; maison principale licenciée avec une annexe non licenciée sur la même matrícula.

3. Ficha Técnica de Habitação manquante

La FTH décrit les caractéristiques techniques et fonctionnelles de chaque fraction — matériaux, ingénieur structures, spécifications — obligatoire au titre du DL 68/2004 pour les bâtiments construits ou substantiellement modifiés après le 30 mars 2004.

Depuis le 1er janvier 2024 l'obligation d'*exhiber* la FTH à l'acte est supprimée ; l'obligation qu'elle *existe* est maintenue. Le notaire ne bloque pas votre acte en son absence, mais exigez-la quand même — sans elle vous n'avez aucun registre des matériaux ou des responsables techniques, nécessaire pour réclamations de garantie, assurances et revente.

4. Certificat Énergétique expiré ou pour une mauvaise configuration

Au titre du DL 101-D/2020, un CE valide délivré par un expert accrédité ADENE est obligatoire avant que le bien ne soit *annoncé* à la vente ou à la location. Validité : 10 ans en résidentiel, 6 ans en services. Classes A+ à F. Amendes pour annonce sans CE : 250 €–3 740 € pour les particuliers, jusqu'à 44 890 € pour les sociétés. Un CE valide est aussi une condition préalable aux demandes AL, aux aides à la réhabilitation et aux avantages fiscaux sur loyers en ARU. Un CE expiré signale une hygiène documentaire faible sur l'ensemble du dossier.

5. Caderneta Predial non mise à jour

La Caderneta Predial Urbana est le registre fiscal de l'AT accessible via le Portal das Finanças : numéro matricial, adresse, propriétaire, surface brute de construction, surface dépendante, nombre de pièces, VPT.

Elle devrait refléter l'état actuel du bien. Souvent non. Les divergences produisent trois problèmes parallèles : un IMI incorrect (habituellement sous-évalué) que l'AT peut recalculer rétroactivement contre le nouveau propriétaire ; l'impossibilité de légaliser des extensions sans mettre la matrice à jour au préalable ; et un défaut de chaîne de titre que l'avocat du prochain acheteur détectera à la revente.

6. Certidão Permanente du Registo Predial périmée

La Certidão Permanente est l'extrait vivant de la Conservatória : description légale, propriétaire actuel, hypothèques, saisies, servitudes enregistrées. En ligne via Predial Online, 15 €, valide 6 mois.

Signer le CPCV sur la base d'une certidão de 8 ou 12 mois est l'erreur — une saisie, un divorce, un décès ou une saisie judiciaire ont pu intervenir. Exigez une certidão datée de moins de 30 jours au CPCV et une fraîche le jour de l'acte. Après l'acte, demandez-en une nouvelle à votre nom et confirmez que l'enregistrement est *complet*, pas provisoire.

7. Acheter un terrain RAN ou REN en pensant que « potentiel » signifie construction

Deux régimes de superposition contraignent le terrain rural. La **RAN** (Reserva Agrícola Nacional) protège les sols agricoles de haute valeur : la construction y est en règle générale interdite, avec d'étroites exceptions sur avis contraignant de l'entité RAN. La **REN** (Reserva Ecológica Nacional) protège zones humides, dunes, pentes raides, cours d'eau et zones inondables : lotissement, urbanisation et construction n'y sont autorisés que si compatibles avec les objectifs écologiques et d'intérêt public pertinent.

Les agents qualifient les parcelles rustiques de « viables pour la construction » parce qu'on leur a dit qu'il y avait du « potentiel ». Les seuls documents qui comptent sont une certidão de viabilidade construtiva ou, mieux encore, un PIP (pedido de informação prévia) déposé à la câmara nommant le projet. Tout le reste est du discours commercial.

8. Acheter près de la côte sans vérifier les reculs POC

Les POOC (devenus **POC** — Programa da Orla Costeira) priment sur les plans municipaux dans une bande côtière d'au moins 500 m à terre (jusqu'à 1 000 m là où la protection biophysique l'exige). Ils établissent des Bandes de Sauvegarde interdisant ou conditionnant toute nouvelle construction.

Si vous achetez en vue de la mer — Algarve, côte alentejane, côte de Lisbonne, Costa de Prata — obtenez une planta de condicionantes contre la superposition POC. L'érosion côtière a accéléré les reclassifications depuis 2017 : des biens licenciés dans les années 1980 se trouvent aujourd'hui dans des bandes *non aedificandi* où remplacement, extension ou même une piscine peuvent être refusés. La superposition la plus coûteuse que les acheteurs étrangers manquent.

9. Acheter en ARU sans réclamer les avantages fiscaux

Les ARU (Áreas de Reabilitação Urbana) sont des zones municipales destinées à inciter à la réhabilitation. Avantages : exonération d'IMT à l'acquisition pour réhabiliter et à la première cession post-réhabilitation, exonération d'IMI 3 ans (+5), TVA à 6 % sur les travaux de réhabilitation, taux d'IRS de 5 % sur les loyers, 5 % sur les plus-values.

Ils ne sont pas automatiques. L'exonération d'IMT doit être demandée *avant* l'acte via le Modelo 1 ; l'IMI nécessite une demande après travaux avec documentation. Lisbonne, Porto, Faro, Tavira, Lagos, Loulé, Olhão, Vila Real de Santo António, Évora, Coimbra et beaucoup de petites villes ont des périmètres actifs, plusieurs élargis en 2026.

10. Surprises de classement patrimonial

Les biens classés monuments, *imóveis de interesse público* ou *imóveis de interesse municipal* — et tout bien à l'intérieur d'une zone de protection — font face à des règles strictes d'intervention. Dès qu'un bien est même en *procédure* de classement, les autorisations de construction ou de démolition sont suspendues. En zone de protection, aucune licence n'est délivrée sans avis favorable préalable de la DGPC ou de son équivalent municipal.

Dans les centres historiques de Tavira, Lagos, Évora, Guimarães, Sintra ou Porto, attendez-vous à ce que couleur de façade, menuiseries, tuiles, garde-corps de balcon et emplacement des climatiseurs soient réglementés. Un budget façade de 20 000 € peut devenir 60 000 € ; un projet de 4 mois peut s'étirer à 14.

11. Légalité de la fosse septique en milieu rural

Les biens ruraux sans réseau d'assainissement municipal dépendent d'une fossa séptica. Elle doit être correctement dimensionnée, correctement placée (distances minimales par rapport aux forages, voisins et

cours d'eau), et idéalement couplée à un champ d'infiltration ou à une unité biologique tertiaire. Beaucoup de vieilles fosses sont des puits en béton sans fond perméable — illégaux et polluant la nappe.

Demandez si la fosse est licenciée, où sont les plans de récolement, quand a eu lieu le dernier vidage (la limpeza periódica est obligatoire et tracée), et si elle respecte les normes de rejet actuelles. Lorsque l'assainissement municipal arrive, le raccordement est obligatoire et la fosse doit être désactivée.

12. Forages et puits sans licence

Un forage ou un puits constitue une *utilização privativa de recursos hídricos* nécessitant un Título de Utilização de Recursos Hídricos de l'APA. Pour les forages neufs : communication préalable à l'APA avant forage, transmission des éléments techniques, certificat de licence (alvará). Pour les forages existants : exigez l'alvará du vendeur et transférez-le à votre nom auprès de l'APA après l'acte. Les forages non licenciés sont passibles d'amendes et, de plus en plus en Algarve, d'ordres de scellement en période d'urgence sécheresse.

13. Panneaux solaires installés sans communication

Les systèmes photovoltaïques d'autoconsommation sont régis par le DL 15/2022, par paliers de puissance :

- **Jusqu'à 700 W** : ni enregistrement ni communication requis.
- **700 W – 30 kW** : communication préalable à la DGEG via la plateforme SERUP, par un installateur certifié.
- **30 kW – 1 MW** : licence de production requise.

La plupart des toitures résidentielles tombent dans la bande 700 W – 30 kW. Acheter un bien dont les panneaux ont été posés par le précédent propriétaire sans enregistrement SERUP laisse le raccordement irrégulier et peut compliquer assurances et contrats réseau. Exigez l'accusé de communication préalable et le certificat de conformité au CPCV.

14. Piscine ajoutée sans licence — le piège des travaux non autorisés

Les piscines sont licenciées par la câmara : projet architectural, spécifications techniques et communication préalable ou licence complète selon la taille. Une piscine non autorisée peut généralement être légalisée si elle respecte reculs et limites d'imperméabilisation — 2 000 €–10 000 € en honoraires et travail technique, 6 mois à 3 ans. Si elle empiète sur le domaine public, viole un recul POC ou se trouve en RAN/REN, la démolition est la seule issue légale.

Le DL 10/2024 (la réforme du régime de la construction en vigueur depuis 2024) a clarifié que la responsabilité pour travaux non autorisés suit le bien, et non le propriétaire d'origine. Une fois signé, la notification de contrôle de la câmara arrive à votre nom, peu importe qui l'a construit. Une piscine augmente aussi la surface brute de construction ou imperméabilisée, ce qui devrait déclencher une mise à jour de la Caderneta et un recalcul du VPT ; ne pas le faire crée une illégalité parallèle à l'AT.

15. Annexes et constructions accessoires

La même logique s'applique aux annexes, garages, abris au-delà d'une certaine emprise, pergolas à couverture permanente et cuisines-barbecue. Règle pratique : tout ce qui a fondations et toiture permanente est un bâtiment exigeant licence ou communication préalable, dimensionnée selon la taille et le RMUE. Ces constructions sont extrêmement courantes dans l'Algarve rural, l'Alentejo et la Costa de Prata.

Légalisation : 850 €–1 500 € pour les cas simples plus les taxes municipales ; 3 000 € et plus pour les projets complets d'architecture, structures, électricité et hydraulique si habitable. La câmara peut mettre un an. Le refus, lorsque la construction se trouve en zone non constructible ou viole les reculs, mène à la démolition — coût que le vendeur ne portera pas.

16. VPT erroné pour la taille réelle du bien

Le VPT est la valeur fiscale utilisée pour l'IMI et l'IMT, fixée par la formule de l'AT sur surface brute de construction, localisation, qualité, coefficients de vétusté et d'usage. Si la matrice sous-déclare le bien — piscine non déclarée, comble aménagé, annexe — le VPT est erroné et l'IMI est sous-payé.

Deux issues : l'AT détecte la divergence et révalue rétroactivement contre le propriétaire actuel ; ou l'avocat du prochain acheteur le signale et exige régularisation avant la vente. Inversement, si le VPT est trop élevé (fréquent après la réévaluation générale de 2012), demandez une réévaluation. Un VPT plus bas réduit l'IMI pendant trois ans ; la demande ne peut être renouvelée que trois ans après la dernière évaluation.

17. Supposer que l'AL se transmet, ou supposer le contraire

Celle-ci coupe dans les deux sens selon le forum lu par l'acheteur. La règle correcte, en vigueur depuis le **DL 76/2024 du 23 octobre 2024 (effet au 1er novembre 2024)** : les licences AL sont **transmissibles à l'échelle nationale** lorsqu'un bien est vendu. L'ancienne règle de non-transmissibilité et la contribution CEAL ont été abrogées. Les enregistrements AL sont désormais permanents, sous la seule réserve du containment municipal.

Mais « transmissible » n'est pas « automatique et inconditionnel ». Dans les communes dotées de zones de containment — Lisbonne, Porto, Sintra, Vila Nova de Gaia, et plusieurs communes d'Algarve et du littoral — les règlements locaux peuvent imposer des conditions ou, dans les périmètres gelés, interdire entièrement le transfert. En parallèle, le **Règlement UE 2024/1028** s'applique à partir du **20 mai 2026**, obligeant les plateformes à retirer toute annonce sans numéro d'enregistrement valide ; un AL avec RNAL caduc devient désormais commercialement invisible.

Avant de signer le CPCV, votre avocat doit obtenir une confirmation écrite de la câmara que la licence AL existante est valide, en vigueur, et transmissible selon les règles applicables à la date de l'acte. Dans un périmètre gelé, la licence existante est l'unique voie vers le revenu locatif courte durée — sa perte sur un point technique change toute l'économie du dossier.

18. Servitudes non inscrites au registre

Une *servidão* est un droit qu'un bien exerce sur un autre — passage, partage de puits, drainage, traversée de ligne électrique — et doit être inscrite contre le fonds dominant et le fonds servant. Beaucoup de servitudes portugaises sont *de facto* : le voisin traverse votre terrain depuis quarante ans sans contestation, jamais inscrite. Elles vous engagent quand même, souvent via *usucapião* (prescription acquisitive).

Parcourez la limite. Repérez sentiers, conduites d'eau, poteaux, chemins utilisés par les voisins. Demandez au vendeur par écrit s'il existe des droits de passage, partages de puits ou murs mitoyens. Lisez la certidão à la recherche de mentions « ónus ». Toute servitude présente sur le terrain mais absente du registre doit être inscrite ou formellement éteinte avant l'acte, sinon vous héritez du litige.

19. Servitudes administratives et droits publics non inscrits

Au-delà des servitudes privées, il existe les *servidões administrativas* — des droits publics qui affectent le bien par la loi, sans inscription spécifique au registre. Couloirs haute tension, gazoducs, zones de protection d'autoroute, couloirs d'approche d'aéroport, zones militaires, périmètres de protection de captages d'eau. Aucune n'apparaît dans la certidão ; toutes contraignent ce que vous pouvez bâtir. Votre avocat doit demander à la câmara une planta de condicionantes superposant ces restrictions à la parcelle. Coût : 20 €–60 €. Fréquence à laquelle elle est demandée dans les dossiers médiocres : pratiquement jamais.

20. Bien non enregistré au nom du vendeur

Étonnamment souvent, le vendeur n'est pas le propriétaire inscrit. Cas courants : le bien reste au nom d'un parent décédé et le vendeur est un héritier sans partilha achevée ; l'inscription d'une vente antérieure n'a jamais été déposée (« saltos no registo ») ; le propriétaire inscrit est une société dissoute.

Le remède est simple mais lent : reconstituer et inscrire la chaîne du titre avant que la nouvelle vente ne se conclue. Comptez 3–6 mois. Ne signez jamais un CPCV avec une clause de régularisation différée — soit le vendeur règle avant l'acte, soit vous renoncez.

21. Succession non clôturée — vendre avant la partilha

Au décès d'une personne, l'héritage est transmis aux héritiers en indivision jusqu'à la partilha. Tant que celle-ci n'est pas faite, aucun héritier ne peut vendre « sa part » d'un bien spécifique, et la succession ne peut vendre qu'avec le consentement unanime de tous les héritiers et du conjoint survivant (meeiro/a).

Erreur : signer un CPCV avec un héritier prétendant « parler pour la famille ». Il vous faut soit (a) une partilha achevée et inscrite, avec attribution du bien au vendeur, soit (b) chaque héritier, chaque conjoint et chaque tuteur d'héritier mineur cosignant. Le Balcão de Heranças à l'IRN traite habilitação de herdeiros, partilha et registo en une seule procédure, pour environ 425 € plus des frais par bien.

22. Indivision sans tous les consentements

Les biens peuvent être détenus en *compropriedade* pour de multiples raisons — achat conjoint entre partenaires, divisions de divorce non résolues, associés. Un seul copropriétaire ne peut vendre l'ensemble du bien, seulement sa quote-part, et cette quote-part est soumise au droit de préemption (*direito de preferência*) des autres. Pour vendre proprement l'ensemble : tous les copropriétaires signent, ou l'un rachète l'autre, ou le bien est partagé (*divisão de coisa comum*) à l'amiable ou par voie judiciaire.

23. Questions de régime matrimonial (regime de bens)

Par défaut, les couples portugais se marient sous *comunhão de adquiridos* : la plupart des biens acquis pendant le mariage sont communs, exigeant la signature des deux conjoints même s'ils sont inscrits au nom d'un seul. *Comunhão geral* et *separação de bens* changent la réponse. Un bien acquis avant mariage sous séparation reste exclusivement du propriétaire ; un bien acquis pendant le mariage sous *comunhão geral* ou de *adquiridos*, en règle générale, non.

Si le vendeur est marié, vérifiez le régime via l'inscription du mariage ou un contrat de mariage et assurez-vous que le conjoint cosigne lorsque requis. Les vendeurs étrangers mariés à l'étranger nécessitent un examen de conflit de lois — le régime applicable au Portugal est déterminé par le Code civil, non par ce que les époux croient être leur régime.

24. Procuração expirée ou insuffisante

Une procuração pour le représentant du vendeur doit être : (a) valide dans sa forme — acte authentique pour la vente d'immeuble ; (b) suffisante dans son périmètre — pouvoir explicite de vendre, identification du bien si possible, autorisation de percevoir le prix et de signer ; (c) non expirée — beaucoup incluent une expiration interne ; vérifiez-la ; (d) non révoquée — vérifiez via une certidão fraîche des archives notariales.

Les procurations émises à l'étranger doivent être en forme publique selon le droit du pays et porter l'Apostille de La Haye (ou la légalisation consulaire pour les pays non-Haye). Sans apostille, aucun effet juridique au Portugal. Les procurations non portugaises requièrent une traduction certifiée authentifiée devant notaire ou avocat portugais. Bonne pratique : réémettre dans les 90 jours précédant l'acte prévu, avec expiration interne de 12 mois et identification spécifique du bien.

25. Apostille manquante sur les documents étrangers

La même règle d'apostille s'applique à chaque document étranger utilisé à l'acte : acte de naissance, acte de mariage, certificat de non-empêchement, extrait Kbis pour acheteurs personnes morales, authentications de signature. L'apostille est délivrée par l'autorité compétente du pays d'origine (Procuradoria-Geral da República au Portugal, Secretary of State aux États-Unis, FCDO au Royaume-Uni). Les pays non-Haye exigent une légalisation consulaire.

Erreur fréquente et coûteuse : arriver à l'acte avec des documents en apparence corrects mais non apostillés. Le notaire refuse ; l'acte est repoussé de plusieurs semaines. Coursiers internationaux, réémission de documents et réservation de vols supplémentaires ajoutent régulièrement 1 500 €–3 000 € de coûts évitables.

26. Enregistrement raté ou tardif après l'acte

Au Portugal, l'acte transfère le titre ; le registre rend le titre opposable aux tiers. Si l'enregistrement n'est pas réalisé à la Conservatória dans les 30 jours, l'acheteur est exposé — un enregistrement concurrent plus rapide prend rang. Si le vendeur, de mauvaise foi, vend deux fois le même bien, le second acheteur qui enregistre en premier l'emporte.

Pratique standard : le notaire ou l'avocat de l'acheteur dépose l'enregistrement le jour même ou le lendemain, et l'acheteur reçoit une Certidão Permanente à son nom sous 1–2 semaines. Confirmez toujours par écrit que l'enregistrement est *complet*, non « soumis », avant de considérer la transaction comme close.

27. Enregistrement d'hypothèque mal séquencé

Si vous financez, l'hipoteca de la banque doit être enregistrée dans le même acte que l'acquisition ou immédiatement après, et au bon rang. Tout retard ouvre une fenêtre où la sûreté de la banque est imparfaite, déclenchant parfois un défaut au contrat de prêt ou exposant banque et acheteur à des créanciers intervenants. Confirmez que les deux enregistrements sont achevés et dans l'ordre correct avant de clore le dossier avec la banque.

28. Demande d'exonération d'IMT oubliée (Jovem, ARU, autres)

L'IMT se paie avant l'acte sur base d'auto-liquidation. Exonérations matérielles en 2026 :

- **IMT Jovem** : acheteurs jusqu'à 35 ans acquérant leur première HPP — **exonération totale jusqu'à 330 539 €, exonération partielle entre 330 539 € et 660 982 €** (seul l'excédent est imposé, au taux marginal de 8 %). Au-delà de 660 982 €, le bénéfice s'éteint.
- **Exonération HPP du premier palier** : les acquisitions de résidence principale unique sont exonérées d'IMT jusqu'à **106 346 €** en 2026 (revalorisé de +2 % par rapport à 2025 par la LdF 2026).
- **Réhabilitation ARU** : exonération d'IMT à l'acquisition pour réhabiliter et à la première cession post-réhabilitation.
- **Incitations Madère/Açores** et diverses exonérations municipales.

L'erreur : demander l'exonération *après* l'acte alors qu'une demande préalable était requise. La récupération est difficile, parfois impossible. Les exonérations ARU en particulier doivent être demandées avant l'acte, avec documentation prouvant la localisation ARU et un engagement à réhabiliter dans le délai légal. Demandez par écrit à votre avocat chaque exonération potentiellement applicable, avant qu'il ne soumette l'IMT.

29. Désignation Habitação Própria Permanente non enregistrée

Pour votre résidence principale (HPP), enregistrez-la comme telle auprès de l'AT — pour allègement d'IMI dans certaines tranches et situations familiales, et pour les besoins de l'IRS (report de plus-values à la revente,

déduction d'intérêts d'emprunt sous régimes transitoires). Cela se fait au Portal das Finanças sous « Imóveis », avec adresse fiscale mise à jour pour correspondre.

Les acheteurs étrangers l'oublient souvent parce qu'ils ne vivent pas encore au Portugal à plein temps. Pour revendiquer HPP, votre adresse fiscale doit refléter la réalité, vous devez réellement y vivre, et vous devez le faire dans les délais post-acte.

30. Adresse municipale non mise à jour

Même si le bien n'est pas votre HPP, mettez à jour l'adresse de correspondance de l'IMI pour que la facture annuelle vous parvienne. À défaut, elle part chez l'ancien propriétaire ou à une vieille adresse, s'accumule avec intérêts, et resurgit trois ans plus tard sous forme d'exécution fiscale contre le bien. Mettez à jour l'adresse fiscale au Portal das Finanças et l'adresse de correspondance auprès de la câmara pour toute taxe municipale.

Chaque Document Expliqué

Document	Ce qu'il montre	Où l'obtenir	Coût (2026)	Validité
Caderneta Predial Urbana	Matrice fiscale : matricial, adresse, propriétaire de référence, surface, VPT, dernière année d'évaluation	Portal das Finanças (accès propre) ou AT sur place	Gratuit (propre) ; copie 15 € (tiers)	Document vivant ; doit dater de < 6 mois à l'acte
Certidão Permanente do Registo Predial	Description légale, propriétaire actuel, hypothèques, charges, servitudes inscrites	Predial Online	15 € en ligne / 20 € sur place	6 mois
Licença de Habitação (Habite-se)	Que le bâtiment est apte à l'habitation selon plans approuvés	Câmara Municipal	Variable ; processus de légalisation ~700 € en moyenne	Sans expiration sauf travaux modifiant le projet
Ficha Técnica de Habitação	Spec technique/fonctionnelle de la fraction, matériaux, professionnels responsables	Promoteur/constructeur ; archives câmara (post-2004)	Variable	Enregistrement permanent
Certificado Energético	Classe énergétique A+ à F, recommandations	Expert accrédité ADENE	100 €–600 € courant	10 ans (résidentiel) / 6 ans (services)
Plans / Projet Approuvé	Plans architecturaux archivés	Archives câmara	Tarif par plan	Permanent (les légalisations le modifient)
Dossier d'urbanisme / Historique de construction	Toutes licences, communications préalables, infractions sur le bien	Service urbanisme de la câmara	Tarif par document	Enregistrement permanent
Planta de Condicionantes	Superposition de RAN/REN/POC/patrimoine/servitudes d'utilité	Câmara	20 €–60 € courant	Instantané – redemander près de l'acte
Título de Utilização de Recursos Hídricos	Licence de forage/puits	APA	Variable	Selon termes de l'alvará
Registo Nacional de AL (si applicable)	Numéro d'enregistrement AL, adresse, titulaire, statut	Portail RNAL du Turismo de Portugal	Consultation gratuite	Vivant

Checklist de Vérification pour l'Avocat

La version la plus utile de ce guide est celle que vous remettez à votre avocat, en lui demandant de cocher à côté de chaque ligne, et que vous relisez avant le CPCV.

Document	Où chercher	Signaux d'alerte	Exiger du vendeur avant le CPCV
Caderneta Predial	Extrait Portal das Finanças daté de < 30 jours	Surface très inférieure à la réalité physique ; mentions « omissa » ; « prédio em construção » apparaissant encore sur une maison terminée	Caderneta mise à jour montrant toutes les surfaces
Certidão Permanente	Predial Online en direct	Charges non levées, procédures judiciaires en cours, propriétaire ≠ vendeur, « compropriedade » sans toutes les parties	Certidão fraîche datée de < 60 jours
Licença de Habitação	Archives câmara	Date antérieure à 1951 sans invocation d'exemption ; licence pour une classe d'usage différente ; licence partielle ne couvrant qu'un étage	Copie de la licence + plans concordants
Ficha Técnica	Câmara (bâtiments post-2004)	Manquante pour des bâtiments manifestement post-2004	Copie FTH ou déclaration sous serment de l'exemption
Certificado Energético	Base ADENE via numéro du certificat	Expiré ; pour configuration antérieure ; classe F sans plan de transition	CE en cours au nom du vendeur
Plans	Archives câmara	Annotations manuelles non tamponnées ; alvarás manquants pour extensions visibles	Jeu complet, tampons datés
Planta de Condicionantes	Câmara	Superpositions RAN/REN/POC/patrimoine non mentionnées dans l'annonce	Carte avec superpositions sur la parcelle
Alvará de forage	APA	Forage existant sans alvará	Alvará ou engagement de régularisation
Licence AL (le cas échéant)	RNAL + confirmation câmara	Zone de containment ; non conforme ; suspendue	Confirmation écrite de la câmara sur la transmissibilité
Procès-verbaux de copropriété (appartements)	3 dernières années d'actes de assembleia	Derramas pendantes ; contentieux en cours ; arriérés du vendeur	Déclaration de dettes + procès-verbaux

La clause protectrice la plus puissante de votre CPCV rend le contrat conditionnel à : (i) confirmation de la câmara que l'ensemble bâti correspond au projet approuvé ; (ii) Certidão Permanente datée de moins de 30 jours de l'acte, montrant le bien libre de charges autres que celles identifiées ; (iii) Caderneta Predial mise à jour reflétant la surface réellement bâtie ; (iv) pour les biens ARU, confirmation écrite d'éligibilité aux avantages fiscaux ; (v) pour les biens AL, confirmation écrite de la câmara sur la transmissibilité. Si le vendeur refuse de les accepter comme conditions suspensives, vous avez appris quelque chose d'utile.

Voies de Légalisation pour les Problèmes Courants

Piscine illégale

Engagez un architecte pour un *projecto de legalização* avec plans de récolement, spécifications structures et hydraulique, et justification de conformité (POC si côtier, RAN/REN si rural, reculs, taux d'imperméabilisation). Déposez à la câmara en comunicação prévia ou licenciamento selon la taille. Réglez les taxes d'urbanisme. Mettez à jour la caderneta après approbation. Coût 2 000 €–10 000 € ; durée 6 mois à 3 ans. Le refus déclenche la démolition. Au titre du DL 10/2024, le nouveau propriétaire est le destinataire de l'ordre de mise en conformité.

Annexe illégale

Procédure similaire, avec architecture complète plus structures, électricité et hydraulique si habitable. Conformité testée face au RMUE, au PDM et aux superpositions sectorielles. 850 €–1 500 € pour les cas simples, 3 000 € et plus pour les projets complets, plus taxes municipales au m². Démolition si zone non constructible, excès d'emprise, violation de reculs ou bande de protection.

Terrasse fermée

Habituellement le cas le plus légalisable, l'extension s'inscrivant dans le volume existant. Même procédure, exigence technique moindre. Attention à l'impact sur la classe énergétique (la surface intérieure chauffée change le CE) et à l'augmentation de surface se répercutant sur le VPT.

VPT erroné

S'il est trop élevé, déposez une demande de réévaluation via Portal das Finanças — un VPT plus bas réduit l'IMI pendant trois ans ; renouvelable seulement trois ans plus tard. S'il est trop bas parce que la matrice sous-déclare le bien, l'AT peut révaluer rétroactivement contre le nouveau propriétaire — déclarez et corrigez la surface avant qu'ils ne le découvrent.

Résumé des Avantages Fiscaux ARU

Avantage	Conditions	Où demander
Exonération d'IMT à l'acquisition	En ARU ; travaux dans 3 ans	Pré-acte à l'AT, Modelo 1 IMT
Exonération d'IMT à la 1ère cession post-réhabilitation	Réhabilité ; location permanente ou HPP	Pré-acte à l'AT
Exonération d'IMI 3 ans (+5)	Niveau de conservation amélioré de ≥ 2 niveaux ; efficacité énergétique	Câmara + AT post-travaux
TVA 6 % sur travaux de réhabilitation	En ARU ; déclaration technique	Facture de l'entrepreneur
Taux d'IRS 5 % sur loyers	Réhabilité ; en ARU	Annexe IRS
Taux 5 % sur plus-values	Réhabilité ; en ARU ; vendu par particulier	Annexe IRS

En 2026, plusieurs communes de l'Algarve ont élargi leurs périmètres ARU — notamment Faro, Lagos, Loulé, Olhão, Tavira et Vila Real de Santo António. Consultez la carte actuelle avant de supposer qu'une ancienne limite définit la frontière.

Patrimoine et Biens Protégés

- **Imóveis classificados** (intérêt national, public, municipal) sont listés dans la base de données de la DGPC avec des règles d'intervention spécifiques.
- **Conjuntos urbanísticos** — centres historiques de Tavira, Lagos, Faro, Évora, Guimarães, Coimbra Alta, Porto Ribeira (UNESCO), Sintra (UNESCO) — sont protégés en tant qu'ensembles. Même les bâtiments individuels non classés à l'intérieur suivent les règles du *conjunto*.
- **Zones tampons** s'étendent par défaut à 50 mètres autour des monuments classés, davantage par arrêtés spécifiques. Toute modification extérieure à l'intérieur nécessite l'avis de la DGPC.

Implications pratiques : délais plus longs (6–18 mois pour les projets), matériaux restreints (mortier de chaux, tuiles traditionnelles, menuiseries spécifiques), usages interdits (signalétique commerciale, climatiseurs en façade). Budgétisez et planifiez en conséquence — les deux dépassent couramment de 50–80 % un équivalent non protégé.

Acheter sur Plan : Spécificités Documentaires

- **Garantie bancaire sur les dépôts.** Le promoteur doit fournir une garantie bancaire ou une caution couvrant les paiements échelonnés jusqu'à achèvement. Exigée par la loi dans de nombreux régimes mais régulièrement omise par les promoteurs plus petits — sans elle, votre argent n'est pas sécurisé en cas de défaillance.
 - **Paiements échelonnés liés à des jalons.** Liez les paiements à des jalons de construction vérifiables (fondations, structure, toiture) certifiés par le responsable technique du projet. Évitez les calendriers par date déconnectés de l'avancement réel.
 - **Achèvement final.** Le bien n'est livrable qu'après émission par la câmara de la Licença de Habitação pour le bâtiment et la fraction. L'acte constitutif de propriété horizontale doit être enregistré au préalable.
 - **Période de réception.** Selon le droit portugais de la consommation, la responsabilité du promoteur est de 5 ans pour les vices structurels, 2 pour les non-structurels. Documentez la visite de réception et soumettez la liste par écrit le jour de la remise.
-

Bonnes Pratiques pour les Procurations

- **Pouvoirs spécifiques.** Listez le bien par adresse et numéro matricial ; précisez l'acte ; indiquez un prix plancher ; autorisez la perception des fonds.
- **Forme.** Acte authentique ou document privé authentifié par notaire, selon l'acte et le pays.
- **Apostille.** Exigée pour les origines de pays Haye ; légalisation consulaire sinon.
- **Traduction.** Traduction certifiée en portugais si rédigée dans une autre langue.
- **Expiration.** Indiquez une expiration interne — 12 mois courant pour l'immobilier.

- **Révocation.** Révoquez sous la même forme que l'original, inscrivez aux archives notariales, notifiez le mandataire par écrit.

Défaillances Courantes des Avocats à Surveiller

- **Sauter la lecture des procès-verbaux de copropriété.** Les 3 dernières années d'actas révèlent derramas pendantes, contentieux, problèmes structurels et arriérés du vendeur. Les avocats médiocres demandent une simple déclaration ; les bons lisent les procès-verbaux.
- **Ne pas vérifier le VPT face à la réalité.** Les avocats lisent les documents mais ne mesurent pas. Une visite par un géomètre est rare mais précieuse pour les biens à extensions visibles.
- **Faire confiance aux documents du vendeur tels quels.** Seuls des originaux frais émis par les autorités émettrices détectent une falsification ou une obsolescence.
- **Pas de planta de condicionantes.** Les superpositions municipales sont souvent les contraintes les plus importantes et les moins chères à obtenir.
- **Pas de retenue à l'acte.** Pour les défauts connus (légalisation en cours, quote-part de copropriété en litige), une retenue partielle séquestrée chez un tiers est pratique standard dans les bons cabinets, absente dans les médiocres.

Cinq Cas Réels

Anonymisés, à partir de transactions en Algarve et Lisbonne lors des trois dernières années.

Cas 1 — La piscine à 60 000 €

Un couple britannique a acheté une villa rénovée près de Lagos en 2023. L'agent a confirmé « tout est légal » ; l'avocat a lu les documents ; l'acte s'est déroulé sans accroc. Deux ans plus tard, le refinancement a révélé le problème : la piscine n'était pas dans la caderneta et aucune licence ne figurait aux archives de la câmara. Légalisation refusée — la piscine se trouvait 3 m à l'intérieur d'une bande POC ajoutée en 2017. Démolition 38 000 €, réaménagement du jardin 12 000 €, frais et prêt perdu 8 000 €. Le vendeur avait disparu lorsque l'avis d'exécution a atteint le nouveau propriétaire. *Leçon : une planta de condicionantes à 40 € aurait évité une perte de 58 000 €.*

Cas 2 — La succession à moitié faite

Un acheteur néerlandais a signé un CPCV pour un bien à Tavira en 2024 avec un acompte de 10 %. La vendeuse était la fille du propriétaire décédé ; le CPCV stipulait que la partilha serait achevée avant l'acte. Six mois plus tard, la partilha s'était enlisée — l'un des quatre héritiers vivait au Brésil et refusait de signer. L'opération s'est effondrée ; la récupération de l'acompte a pris un an et les honoraires en ont absorbé la moitié. *Leçon : ne signez jamais un CPCV avec une clause de partilha en cours sauf si l'acompte est intégralement remboursable depuis un compte séquestre tiers.*

Cas 3 — Le droit de passage non inscrit

Un acheteur français a acheté une quinta dans l'Alentejo en 2024. Trois mois après l'acte, un voisin a fait passer un tracteur dans la cour, revendiquant un droit de passage de 60 ans — non inscrit à la certidão. Il avait des factures de services, une photo de 1998 et des témoignages, suffisants pour l'*usucapião*. L'acheteur a transigé à 15 000 € pour éviter le contentieux. *Leçon : parcourez la limite ; exigez du vendeur qu'il déclare par écrit, dans le CPCV, l'absence de droits de passage.*

Cas 4 — L'IMT Jovem non réclamé

Une acheteuse luso-brésilienne de 33 ans a acquis un appartement de 280 000 € à Loulé en 2025. L'avocat recommandé par l'agent a payé 13 400 € d'IMT. Elle était éligible à l'exonération totale au titre de l'IMT Jovem — première HPP en-dessous de 330 539 €. La récupération via reclamação graciosa a été partielle au bout de huit mois. *Leçon : demandez par écrit à votre avocat chaque exonération applicable avant la soumission de l'IMT. L'avocat qui n'a pas signalé 13 400 € ne vous les remboursera pas.*

Cas 5 — La procuração expirée

Le mandataire d'un vendeur américain s'est présenté à un acte à Lisbonne, un vendredi, avec une procuração de 14 mois portant une expiration interne de 12. Le notaire a refusé. La réémission a pris dix jours, trois vols, une nouvelle apostille, et un acheteur qui a failli abandonner. *Leçon : réémettez les procurations dans les 90 jours précédant l'acte prévu ; vérifiez toujours l'expiration interne et la certidão de revocation.*

FAQ

Ai-je besoin d'une FTH si mon bâtiment date de 2002 ? Non — l'obligation FTH a commencé le 30 mars 2004. Les bâtiments antérieurs en sont exemptés.

Le Certificat Énergétique est-il obligatoire seulement pour annoncer ? Oui, depuis le DL 101-D/2020. La classe du CE doit figurer dans chaque annonce. Les amendes démarrent à 250 € pour les particuliers.

Et si ma Caderneta indique 90 m² mais que le bien fait 130 m² ? Mettez la matrice à jour. Si l'enregistrement câmara est correct mais l'AT n'a pas synchronisé, déposez une *atualização da caderneta* via Portal das Finanças. Si le bâtiment lui-même n'est pas licencié, légalisez d'abord à la câmara.

Puis-je acheter un bien encore au nom du défunt ? Pas directement. Les héritiers doivent accomplir l'habilitação de herdeiros et la partilha — procédure unique au Balcão de Heranças pour environ 425 € plus frais par bien. Comptez plusieurs mois.

Une licence AL se transmet-elle automatiquement à l'achat ? Transmissible à l'échelle nationale en principe depuis le 1er novembre 2024 (DL 76/2024), mais les communes en zone de containment (Lisbonne, Porto, Sintra, Vila Nova de Gaia, plusieurs périmètres de l'Algarve) imposent des conditions ou interdictions. Obtenez confirmation écrite de la câmara avant l'acte. Notez également le Règlement UE 2024/1028 à partir du 20 mai 2026 — les plateformes doivent retirer toute annonce sans numéro valide.

Licença de Habitação vs Licença de Utilização ? Pour l'usage résidentiel, essentiellement la même. « Utilização » est le terme générique couvrant tous les usages. Pour un logement, vous voulez une licence dont la *fim de utilização* est « habitação ».

Quelle est la durée de validité d'une Certidão Permanente ? 6 mois. Demandez des copies fraîches datées de < 30 jours à la signature du CPCV puis à nouveau le jour de l'acte.

Un non-résident peut-il bénéficier de l'exonération d'IMI HPP ou de l'exonération d'IMT à 106 346 € ? Les deux exigent que le bien soit votre résidence propre et permanente — incompatible avec la non-résidence. D'autres exonérations d'IMI existent pour des biens en dessous de seuils de VPT spécifiques pour ménages à faibles revenus ; voyez avec votre comptable.

Et si je manque le délai de 30 jours pour l'enregistrement post-acte ? L'enregistrement reste possible mais plus cher (pénalités), et pendant l'intervalle votre titre est vulnérable à un enregistrement concurrent. Enregistrez toujours le jour même ou le lendemain.

Les travaux en ARU sont-ils automatiquement éligibles à la TVA 6 % ? Seulement s'il s'agit de travaux de réhabilitation (pas construction neuve ni simple décoration) dans un périmètre ARU, avec déclaration technique confirmant la nature. L'entrepreneur facture alors à 6 %.

Puis-je utiliser une procuration étrangère sans apostille ? Seulement via une rare exemption par traité bilatéral. Sinon, le notaire portugais ne l'acceptera pas sans apostille (ou légalisation consulaire pour pays non-Haye).

Conclusion : L'Audit Documentaire S'Autofinance

Chaque cas de ce guide commence de la même façon — un dossier d'apparence propre, un avocat tranquille, un agent confiant — et finit par quelqu'un signant un chèque à cinq chiffres pour réparer ce qu'une planta de condicionantes à 40 € ou une certidão fraîche à 15 € auraient révélé avant signature. L'asymétrie est la clé. Le coût de faire la documentation correctement est petit, fixe et avancé. Le coût de ne pas la faire est variable, important et entièrement le vôtre dès que votre nom est au registre.

Avant de signer quoi que ce soit en 2026, parcourez la checklist de vérification ci-dessus. Si votre avocat ne peut produire la plupart de ces documents en une semaine, ce n'est pas un problème d'agenda — c'est un constat sur l'avocat.

Lectures Connexes

- [Erreurs à Éviter en Achétant un Bien Immobilier au Portugal](#) — le tronc général des erreurs d'achat ; CPCV, choix d'avocat, fraude par virement et les bases procédurales auxquelles ce guide renvoie.
 - [Le Guide de l'Acheteur Prudent](#) — catégorisation des risques et mitigations chiffrées ; le risque documentaire est l'un des sept.
 - [Acheter un Bien au Portugal sans Être dans le Pays](#) — mécanique des procurations et bonnes pratiques d'acte à distance.
 - [Ce que la Plupart des Agents Immobiliers ne Vous Diront Pas](#) — pourquoi « tout est légal » venant d'un agent n'est pas un constat.
 - [Impôts et Coûts d'Achat Immobilier au Portugal](#) — tableaux d'IMT, IMI, AIMI, et la référence canonique pour les barèmes 2026.
-

Comment 2nd Haus Peut Aider

Nous sommes des conseillers du côté acheteur. Nous ne vendons pas de biens, nous ne percevons pas de commissions du côté vendeur, et nous ne plaçons pas de transactions chez des avocats partenaires qui nous rémunèrent. Du côté documentaire, voici ce que nous faisons :

- **Audit documentaire pré-CPCV.** Examen indépendant du dossier complet — Caderneta, Certidão Permanente, Licence, FTH, CE, planta de condicionantes, historique d'urbanisme, statut AL le cas échéant, procès-verbaux de copropriété — confronté au bien tel que bâti. Forfait, résultats par écrit, avant que vous n'engagiez votre acompte.
- **Vérification câmara et AT.** Nous demandons les documents que l'avocat du vendeur saute souvent : planta de condicionantes, dossier d'urbanisme, confirmation d'éligibilité ARU, lettre de transmissibilité AL. La

câmara ré pond plus vite à un demandeur ré curre nt qu'à un pon ctuel.

- **Sé lection et supervision de l'avocat.** Si vous n'avez pas encore d'avocat portugais indé pen dant, nous pré sé lectionnons trois cabinets selon votre ré gion et votre budget, et nous restons sur le dossier pendant le CPCV et l'acte pour garantir que chaque ligne de la checklist ci-dessus est validée.

Si notre audit conclut que le dossier est propre, nous le disons. S'il identifie un problème qui tue l'opération, nous vous épargnons l'acompte. C'est le marché côté acheteur.

Sources

Primaires

- DL 76/2024, de 23 de outubro — Diário da República (régime AL)
- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República (paquet fiscal habitation)
- Règlement UE 2024/1028 (partage de données sur la location courte durée)
- Caderneta predial — Portal das Finanças
- Predial Online — Pedido de Certidão Permanente
- Reserva Agrícola Nacional — DGADR
- Reserva Ecológica Nacional — CCDR-N
- Programas da Orla Costeira (POC) — APA
- Furos, poços e minas — APA
- Património Cultural — Salvaguarda (DGPC)
- Balcão Heranças — Justiça.gov.pt
- Apostila de Haia — Tribunal da Relação do Porto
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Avantages fiscaux ARU — Portal da Habitação

Lectures complémentaires

- Licença de habitação — Santander Salto
 - Licença de utilização — novas regras — Santander Salto
 - Ficha Técnica da Habitação — IMPIC FAQ
 - Energy Performance Certificate in Portugal 2026 — idealista/news
 - ADENE Fees 2026 — MJARC
 - Pacote Fiscal para a Habitação 2026 — CNMF Advogados
 - IMT Jovem em 2026 — A Casa dos Financiamentos
 - IMT — Tabelas práticas em vigor 2026 — APCMC
 - Guia Autoconsumo 2026 — DL 15/2022
 - Swimming Pool Regulations in Portugal 2026 — Oasis Biosistema
 - Legalização de Construções Existentes — Spacelovers
 - The Complete 2026 Guide to the Alojamento Local License — Airnest REIM
-

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié face à CANONICAL_FACTS.md le 2026-05-15. Nous rafraîchissons ce guide chaque fois qu'une source primaire change — le régime AL, les barèmes IMT, la table des avantages ARU ou toute réforme publiée au DR du régime de la construction ou de l'urbanisme.

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.