
Guide de l'Acheteur Prudent

Acheteurs prudents privilégiant la préservation du capital

TL;DR

- Acheter en mode prudent au Portugal coûte 2–3 % supplémentaires du prix en honoraires juridiques, techniques, FX et assurances — et convertit des pertes inconnues et catastrophiques en pertes connues et tarifées.
- Sept catégories de risque comptent : titre, structurel, financier, marché, réglementaire, climatique, sortie. La plupart des catastrophes se concentrent dans une ou deux ; presque toutes sont évitables au moment de l'offre.
- La dépense au plus fort rendement est un avocat indépendant (1–1,5 % + TVA). Les erreurs les moins chères sont de sauter les inspections, sauter la couverture de change et sauter les assurances.

Statistique-clé 2026. L'acheteur qui signe l'Escritura hérite de la **pleine responsabilité légale pour tous travaux non autorisés sur le bien** au titre du Decreto-Lei 10/2024. Le « on règlera ça plus tard » du vendeur disparaît à l'Escritura. C'est le changement le plus coûteux dans le droit portugais pour les acheteurs depuis dix ans — et la plupart des acheteurs étrangers n'en ont jamais entendu parler.

Introduction : Ce que « Prudent » Veut Vraiment Dire

Si vous lisez ce guide, vous ne courez probablement pas après des rendements de 12 % ni des flips en bord de mer. Vous êtes l'acheteur qui préfère gagner un point de pourcentage de moins et dormir tranquille — un retraité convertissant son épargne retraite en logement, un primo-accédant étranger, ou un investisseur de préservation du capital pour qui le plancher compte plus que le plafond.

Le Portugal est, dans l'ensemble, l'une des juridictions européennes les plus sûres pour les acheteurs immobiliers. Le titre est inscrit au registre, les transactions passent par notaire public, et les réformes 2024–2026 ont resserré les obligations des promoteurs. Mais chaque année des acheteurs étrangers perdent encore des sommes à six et sept chiffres dans des actes de propriété falsifiés, des extensions illégales dont ils héritent la responsabilité, des promoteurs en VEFA qui font faillite, des villas exposées au climat qui deviennent inassurables, et des licences Alojamento Local qui s'évaporent après l'acquisition.

L'achat prudent, c'est la discipline d'identifier toutes les catégories de pertes potentielles avant de signer et de payer la prime modérée (typiquement 2–4 % du prix entre honoraires juridiques, techniques et assurances) qui convertit les risques inconnus en risques connus et tarifés.

Les Sept Catégories de Risque

#	Catégorie de Risque	Perte Typique en Cas de Matérialisation
1	Juridique / Titre	10–100 % du prix d'achat ; litige 2–6 ans
2	Structurel	10 000 € – 200 000 € en réparations imprévues
3	Financier	Défaut de prêt, vente forcée, pertes de change 5–25 %
4	Marché	Surpaiement 10–30 %, micro-marché stagnant
5	Réglementaire	Révocation AL, hausse IMI, surprises fiscales
6	Climatique / Env.	Inassurabilité, dommages feu/inondation, dépréciation
7	Sortie / Liquidité	Bien invendable 18–36 mois sans décote

Ce guide parcourt chaque catégorie en détail, donne les pratiques de mitigation, et se termine par deux profils travaillés — une townhouse de 450 000 € à Lagos et une villa avec piscine de 750 000 € — pour voir la méthodologie appliquée de bout en bout.

Les Sept Catégories de Risque Expliquées

1. Risque Juridique / de Titre

La catégorie qui produit les pertes les plus catastrophiques : si le titre est vicié, vous pouvez payer le prix plein et ne rien posséder.

- **Documents falsifiés ou antidatés** — faux héritiers, procurations fabriquées, vendeurs qui n'ont jamais eu le droit de vendre.
- **Propriété contestée** — litiges successoraux, conjoint séparé avec prétention en communauté de biens, droits d'usufruit non inscrits.
- **Servitudes non déclarées (servidões)** — droit de passage du voisin, conduite d'eau, pylône électrique.
- **Extensions illégales et travaux non autorisés.** Au titre du **Decreto-Lei 10/2024 (la réforme Simplex Urbanístico)**, l'acheteur qui signe l'Escritura hérite de la **pleine responsabilité légale** pour tous travaux non autorisés — y compris les coûts de démolition et les amendes de la Câmara. Le « on a fait ça il y a des années, personne ne s'en soucie » verbal du vendeur devient votre problème à l'instant où vous signez.
- **Divergences Caderneta / Certidão.** Surfaces, limites, fractions différentes : toute divergence peut paralyser une vente future.
- **Hypothèques actives, charges ou saisies fiscales (penhoras).** Elles suivent le bien, pas le vendeur.

Le Portugal n'utilise pas d'escrow à l'américaine ni d'assurance titre universelle. Le notaire vérifie les documents mais ne les garantit pas. Vos défenses : un avocat indépendant qui tire chaque document et lit l'historique d'urbanisme, et (optionnellement) une assurance titre.

2. Risque Structurel / Technique

- Vices cachés (vícios ocultos) : remontées capillaires, fissures structurelles derrière l'enduit.
- Dégâts de termites dans les poutres en bois (constructions rurales de l'Algarve et de l'Alentejo).
- Fosses septiques défectueuses dans les biens hors tout-à-l'égout.
- Amiante dans les tuiles (constructions 1960–1990).
- Mauvaise classification du sol — une « maison » sur réserve RAN/REN où le volume existant est techniquement illégal.
- Construction récente sous-standard par des constructeurs sous-capitalisés.

Une rénovation imprévue modeste coûte 15 000–60 000 € ; une défaillance structurelle (fondations, dalle, mur de soutènement) 50 000–200 000 € et plus. Pour les appartements anciens de Lisbonne et Setúbal, la non-conformité sismique est réelle et matérielle.

3. Risque Financier

- **Mouvements de taux du prêt.** Au 13 mai 2026 (fixings EMMI) : Euribor 3M **2,283 %**, 6M **2,548 %**, 12M **2,860 %**. L'indice 6M domine le stock variable portugais (39,4 % des contrats HPP variables, données Banco de Portugal). Les taux étaient sous 1 % en 2021 et au-dessus de 4 % en 2023. Supposez un autre cycle complet.
- **Mouvements de change.** Un mouvement adverse de 5–10 % GBP/EUR ou USD/EUR sur un achat de 500 000 € représente 25 000–50 000 €.
- **Coûts cachés.** IMT, droit de timbre, notaire, registre, avocat, inspection, IMI, charges de copropriété, AIMI, Mais-Valias à la revente.
- **Choc de revenu.** Baisse de pension, licenciement, maladie. La réserve de 6 mois de coûts de portage n'est pas optionnelle.

4. Risque de Marché

- Payer trop cher parce que l'annonce est ancrée sur le comparable le plus optimiste de l'agent.
- Acheter dans un micro-marché dépendant d'une seule source de demande.
- Acheter un type de bien (surdimensionné, rez-de-chaussée, étage très haut) dont le marché local ne veut pas réellement.
- Acheter près du sommet d'un cycle de cinq ans sans le savoir.

Les données INE pour l'année complète 2025 placent la médiane de l'Algarve à 3 139 €/m² et le Grand Lisbonne à 3 439 €/m² ; les indices de prix demandés d'idealista courent nettement plus haut et sont en retard sur les médianes transactées. Triangulez toute médiane de code postal contre au moins trois sources, distinguez demandé de transacté, et notez le trimestre de référence.

5. Risque Réglementaire

- **Alojamento Local.** Le DL 76/2024, du 23 octobre (en vigueur depuis le 1er novembre 2024) est le cadre actuel : il a abrogé les restrictions *Mais Habitação*, supprimé la CEAL, supprimé la ré-autorisation quinquennale (les enregistrements sont désormais permanents), levé le gel national des nouveaux enregistrements d'appartements, et délégué la contention aux communes. Les licences AL sont **transmissibles** avec le bien. Certains centres-villes (notamment des parties de Lisbonne et Porto) ont une contention au niveau de la paroisse (*freguesia*) qui ferme totalement les nouveaux enregistrements. Les listes de contention changent fréquemment — vérifiez toujours par écrit auprès de la Câmara avant de supposer un revenu AL.
- **Règles UE pour la location courte durée.** Le Règlement UE 2024/1028 s'applique à compter du **20 mai 2026** : les plateformes doivent collecter les numéros d'enregistrement des hôtes, partager les données d'activité mensuelles avec les États membres, et délistier les annonces non conformes. La loi portugaise de transposition sur les sanctions n'était pas encore publiée à la mi-mai 2026 — attendez-vous à des précisions d'exécution au cours de l'année.
- **Performance énergétique UE.** La Directive 2024/1275 (refonte EPBD) doit être transposée nationalement avant le **29 mai 2026**. La directive resserre les normes minimales de performance énergétique du parc résidentiel existant et introduit des obligations de passeport rénovation sur les bâtiments les moins bien notés. Vérifiez la loi portugaise de transposition avant de vous fier à un quelconque calendrier unique.
- **IMT / IMI / AIMI.** Les taux et tranches changent à chaque Budget de l'État. Le paquet fiscal logement 2026 (Lei n.º 9-A/2026, du 6 mars) a introduit un **IMT forfaitaire de 7,5 % pour les acheteurs non-résidents de biens urbains résidentiels**, avec cinq exceptions (acheteur déjà résident fiscal au Portugal ; acheteur devient résident dans les 2 ans ; émigrant portugais ; engagement de location à loyer modéré $\leq 2\,300$ €/mois pendant ≥ 36 mois sur les 5 premières années ; service de l'État à l'étranger). Le *decreto-lei autorizado* complémentaire a été promulgué le 12 mai 2026 ; jusqu'à la publication au DR du DL, le taux forfaitaire est approuvé mais pas encore opérationnel. Seuils AIMI inchangés : 600 k€ célibataire / 1,2 M€ couple (commun).
- **Changements municipaux.** Permis de piscine, règles de façade, extensions d'ARU, limites de hauteur.

6. Risque Climatique / Environnemental

L'Algarve a brûlé en 2003, 2018, et de nouveau en septembre 2025 (Aljezur et Lagos). La faille du Bas Tage de Lisbonne a une période de retour de 150–200 ans pour des séismes M6–7. L'Algarve avait des barrages à moins de 25 % de capacité en 2024–25.

- **Incendie rural.** Communes algarviennes à risque maximal : Aljezur, Lagos, Monchique, Portimão, Silves, Loulé, Tavira, São Brás de Alportel.
- **Érosion côtière.** Des parties de Lagos, Quarteira, Caparica font face à une érosion active.
- **Séisme.** ~60 % du parc de Lisbonne est antérieur à 1958 (sans code sismique). RSAEEP/REBAP sont arrivés en 1983 ; les constructions post-2010 Eurocode-8 sont robustes.
- **Inondations.** Faro basse, parties de Lagos, plaines alluviales du Tage et du Mondego. Les tempêtes de février 2026 ont causé des inondations généralisées.

- **Sécheresse.** Algarve sous restrictions de 5 % début 2026 ; piscines et jardins coupés en premier.

7. Risque de Sortie / Liquidité

- Les biens idiosyncrasiques (très grands, très ruraux, très luxe) ont un vivier d'acheteurs restreint.
- Les biens dépendants d'AL deviennent invendables aux investisseurs si l'AL est restreint.
- Terrains RAN/REN ou questions d'urbanisme non résolues ne peuvent pas être financés par une banque, ce qui réduit de moitié le vivier d'acheteurs.
- Le haut de marché dans des marchés à volumes décroissants reste 12–24 mois sur le marché.

Pratiques de Réduction du Risque : Une par Catégorie

Mitigation du Risque Juridique

Engagez un avocat indépendant — la règle la plus importante de ce guide. N'utilisez jamais l'avocat recommandé par le vendeur, l'agent du vendeur ou le promoteur ; un avocat dépendant des recommandations d'agence a un conflit structurel. Trouvez-en un via l'Ordem dos Advogados, les listes d'ambassades ou les recommandations d'acheteurs ayant clôturé.

Exigez le jeu complet de documents : Caderneta Predial Urbana (Autoridade Tributária) ; Certidão Permanente do Registo Predial (predialonline.pt, ~15 €, valable 6 mois) ; Licença de Utilização / Habitação ; Certificado Energético ; Ficha Técnica de Habitação (post-2004) ; plan de localisation + historique complet d'urbanisme de la Câmara ; dossier de copropriété (Regulamento, 3 dernières années de procès-verbaux, solde du fonds de réserve, dettes du vendeur).

Recoupez tout. Caderneta et Certidão doivent correspondre sur le propriétaire, le NIF, la surface, la fraction, les limites. Réolvez toute divergence avant le CPCV, pas après.

Honoraires d'avocat : 1–1,5 % + 23 % de TVA ; minimum typique 3 000 €. Sur 450 000 € : ~5 500 € + TVA = ~6 765 €. L'assurance la moins chère de la transaction.

Mitigation du Risque Structurel

Payez toujours pour une inspection indépendante. Prix typiques 2026 :

Type d'Inspection	Coût (TTC)
Pré-achat visuel + rapport (appartement)	400 € – 600 €
Inspection complète (ingénieur + outils)	595 € – 1 000 €
Structurelle & sismique (Eurocode-8)	1 500 € – 2 150 €
Spécialiste (humidité, termites, fosse)	200 € – 500 € chacune

Testez, ne faites pas confiance. Ouvrez tous les robinets (pression, récupération d'eau chaude) ; tirez chaque chasse ; basculez chaque disjoncteur (cherchez fusibles anciens, panneaux en amiante) ;

ouvrez chaque fenêtre ; vérifiez les poutres pour trous de termites et flèche ; inspectez la toiture (refaire la couverture d'une villa algarvienne de 150 m² coûte 15 000–40 000 €) ; parcourez la piscine ; pour la fosse septique, demandez quand elle a été vidée pour la dernière fois.

Mitigation du Risque Financier

- **Stress-testez le prêt** à taux de base / +2pp / +3pp. Le stress test macroprudentiel du Banco de Portugal pour les contrats à taux variable/mixte (maturité résiduelle > 10 ans) est **indice + 3 pp** — appliquez-vous le même test. Si +3pp force la vente, le LTV est trop élevé.
- **Pré-approbation avant de faire offre** — convertit une offre molle en offre crédible et fait remonter les questions DTI / résidence avant l'engagement émotionnel. Notez que le LTV non-résident est typiquement 60–75 % (convention de marché, pas réglementation stricte), plafond DSTI 50 %.
- **Verrouillez la devise tôt** avec un forward FX (acompte de 5 % pour 6 mois, 10 % pour 12). Sur 500 k€, un mouvement adverse de 5 % fait 25 k€ ; une prime de forward de 0,3–0,5 % est bon marché.
- **Constituez une réserve de six mois** en EUR couvrant prêt, IMI (typiquement 0,3–0,45 % du VPT urbain), AIMI si applicable, charges de copropriété, assurances, charges, piscine/jardin.
- **Prévoyez les réparations** : 1–2 % de la valeur du bien par an (5–10 k€/an sur un bien de 500 k€).

Mitigation du Risque de Marché

- Sortez 8+ comparables actifs et 8+ vendus récemment dans votre code postal/type/taille depuis idealista, Imovirtual, CASA SAPO, plus des agents locaux.
- Sortez le graphique de prix sur 5 ans du code postal sur Confidencial Imobiliário, INE ou idealista. Un code postal +60 % sur 5 ans est un point de cycle différent de +15 %.
- Parlez à trois agents indépendants. La variance de leurs estimations de juste valeur est en soi diagnostique.
- Rejetez le prix demandé comme ancre. Les ratios prix demandé/prix final 2026 varient de 92 % (reventes typiques) à 99 % (neuf prime).

Mitigation du Risque Réglementaire

Pour l'AL — confirmez par écrit auprès de la Câmara : (1) la freguesia n'est pas une zone de contention ; (2) l'immeuble n'a pas d'interdiction AL en copropriété (autorisée au titre du DL 76/2024) ; (3) toute licence existante est enregistrée et active (l'AL est transmissible avec le bien au titre du DL 76/2024 — la licence n'a pas besoin d'être ré-émise) ; (4) pas de motion municipale pendante pour étendre la contention. Les listes de contention changent vite ; la confirmation écrite est ce qui vous protège.

Pour l'énergie — la transposition de la Directive 2024/1275 d'ici le 29 mai 2026 va resserrer les normes minimales du parc résidentiel. Un bien classé D/E peut faire face à des coûts de passeport rénovation de 15 k€–60 k€ d'ici 5–10 ans. Vérifiez la transposition portugaise définitive avant de signer.

Pour l'IMT (non-résidents) — au titre de la Lei 9-A/2026, l'IMT forfaitaire de 7,5 % non-résident s'applique une fois le *decreto-lei autorizado* publié (attendu mi-2026) ; modélisez les deux scénarios

et lisez attentivement les cinq exceptions si vous envisagez de devenir résident, de louer à des loyers modérés ou êtes émigrant portugais.

Copropriété — lisez le Regulamento et les 3 derniers procès-verbaux d'AG avant le CPCV. Surveillez : appels de fonds en attente, fonds de réserve < 10 % du budget annuel, litiges en cours, interdictions AL/animaux/modifications extérieures.

Mitigation du Risque Climatique

Risque	Outils
Incendie rural	Cartes IPMA Danger d'Incendie Rural Continent ; historique ICNF ; plans municipaux
Inondation	EEA Flood Risk Areas Viewer ; plans APA ; carte REN locale
Érosion côtière	Vulnérabilité côtière APA ; plans de recul POOC
Séisme	Année de construction vs. RSAEEP/REBAP/Eurocode-8 ; étude structurelle pré-1983
Sécheresse	Historique de restrictions Águas do Algarve ; données de stockage des barrages

Filtres Algarve : évitez les fonds de vallée en pinède/eucalyptus, surtout avec accès unique, dans les communes à risque maximal ; sommet de falaise — rapport géotechnique + vérification de recul ; piscines en location — tarifiez 2–3 semaines/an de risque de restriction.

Filtres Lisbonne : pré-1958 = risque sismique maximal, exigez étude structurelle/sismique ; 1958–1983 = legacy, étude recommandée ; post-1983 / post-2010 = les plus résilients.

Mitigation du Risque de Sortie / Liquidité

Achetez ce qui est facile à vendre. Banal, générique, central, bien documenté se vend plus vite que spectaculaire, unique, isolé.

Haute liquidité (2026) : appartements T1–T3 à Lisbonne à Estrela, Campo de Ourique, Avenidas Novas, Alvalade ; appartements et townhouses familiaux à Cascais et Estoril ; appartements T2–T3 à Lagos, Tavira, Vilamoura dans des copropriétés établies ; appartements centre Porto et Foz.

Basse liquidité (prudence) : quintas rurales à titre complexe ; VEFA de promoteurs inconnus ; biens avec questions d'urbanisme actives ; terrains RAN/REN ; villas isolées sur chemins d'accès médiocres ; bord de mer avec érosion active ; maisons d'architecte sur mesure en zones non prime ; investissements dépendants d'AL en zones de contention.

Le Profil de Bien de l'Acheteur Prudent

Liste OUI/NON consolidée à partir des sept catégories.

OUI — biens correspondant au profil prudent

- Copropriétés établies (10+ ans) avec fonds de réserve $\geq 10\%$ du budget annuel et PV d'AG propres
- Biens urbains à titre clair, en ligne unique, avec Caderneta/Certidão concordantes
- Construction récente (post-2010) avec Licença de Utilização et Ficha Técnica de Habitação complètes
- Accessible à pied aux commerces (épicerie, pharmacie, transport) — soutient à la fois mode de vie et revente
- Quartiers à nombreux comparables (vous trouvez au moins 10 ventes en 18 mois)
- Biens réhabilités en ARU (avec les exonérations IMI/IMT dûment enregistrées)
- Classement énergétique B ou supérieur (évite la pire exposition aux obligations directives UE 2026+)

NON — biens qui échouent au crible prudent

- Quintas rurales à titre successoral complexe
- VEFA de promoteurs avec moins de trois projets livrés ou moins de cinq ans d'activité
- Biens avec toute question d'urbanisme active ou travaux non autorisés (souvenez-vous du DL 10/2024 — cette responsabilité est désormais la vôtre)
- Parcelles en RAN ou REN (constructibilité très limitée, difficiles à financer, difficiles à vendre)
- Villas isolées sur chemins privés en terre en zones de risque incendie
- Bord de mer avec érosion documentée ou problèmes de recul POOC
- Immeubles pré-1958 à Lisbonne sans étude structurelle
- Investissements dépendants d'AL dont l'autorisation AL n'est pas confirmée par écrit
- Copropriétés avec fonds de réserve négatif, litiges en cours ou $> 10\,000\text{ €}$ d'appels de fonds spéciaux sur les 24 derniers mois

Checklists Pré-Achat

A. Checklist Due Diligence Juridique en 30 Points

1. Caderneta Predial Urbana < 6 mois
2. Certidão Permanente do Registo Predial < 30 jours
3. Caderneta / Certidão concordent sur nom du propriétaire et NIF
4. Caderneta / Certidão concordent sur surface et fraction
5. Caderneta / Certidão concordent sur limites / artigo matricial
6. Licença de Utilização (ou Habitação) présente et valide
7. Usage autorisé dans la licence correspond à l'usage réel
8. Ficha Técnica de Habitação (post-2004) présente

9. Certificado Energético à jour ; classement noté
10. Pas d'hypothèque ni de charge sur la Certidão (ou distrate à l'acte)
11. Pas de saisies fiscales (penhoras) inscrites
12. Pas d'actions judiciaires contre le bien
13. Pas d'usufruit de tiers ni autres droits réels
14. Historique d'urbanisme Câmara : chaque modification documentée (responsabilité acheteur DL 10/2024)
15. Conversions piscine, annexe, sous-sol, terrasse toutes autorisées
16. Classification du sol (urbain / RAN / REN) confirmée
17. Statut ARU confirmé en cas de revendication d'avantages
18. Regulamento de copropriété revu
19. 3 derniers PV d'AG de copropriété revus
20. Solde du fonds de réserve de copropriété confirmé par écrit
21. Dettes du vendeur envers la copropriété = 0 €
22. Appels de fonds spéciaux en attente = 0 € (ou divulgués et déduits)
23. Identité du vendeur vérifiée (passeport / cartão de cidadão)
24. NIF du vendeur vérifié
25. Régime matrimonial confirmé (communauté nécessite consentement du conjoint)
26. Procuration — original vu ; portée vérifiée
27. Vente sur succession : documents de partage / succession complets
28. CPCV rédigé par votre avocat, pas par celui du vendeur
29. Acompte par virement bancaire, traçabilité claire (jamais en espèces)
30. Date d'Escritura confirmée ; documents pré-vérifiés par le notaire

B. Checklist Inspection Technique en 20 Points

1. Toiture (tuiles, solins, gouttières)
2. Fissures de façade, surtout aux angles et baies
3. Humidité / remontées capillaires (mesure à l'humidimètre, pas visuelle)
4. Fenêtres : joint double vitrage, châssis, drainage
5. Portes : alignement, étanchéité
6. Poutres bois : termites, pourriture sèche, flèche
7. Planéité du sol (laser ou test de la bille sur biens anciens)
8. Tableau électrique : âge, capacité, différentiel, mise à la terre
9. Plomberie : pression à tous les robinets, récupération eau chaude, fuites
10. Drainage : chaque appareil s'évacue rapidement
11. Tout-à-l'égout / fosse : raccordement ou âge et état de la fosse
12. Source d'eau : réseau / puits ; certificat de potabilité si puits

13. Chauffage : âge, énergie, dernier entretien
14. Climatisation : âge, fluide, état
15. Piscine : liner, moteur, filtration, carrelage, test de perte d'eau
16. Isolation et ventilation
17. Vérification amiante sur tuiles (1960–1990)
18. Moisissures / ventilation salles de bain et cuisine
19. Annexes, garage, intégrité de la terrasse
20. Limites sur le terrain correspondant au plan de la Caderneta

C. Stress Test Financier en 10 Points

1. Mensualité au taux annoncé < 30 % du revenu net
2. Mensualité à +2pp < 35 % du revenu net
3. **+3pp supportable 12 mois sur réserves** (référence stress BdP)
4. Frais de transaction provisionnés séparément, PAS empruntés
5. Six mois de coûts de portage détenus en EUR
6. Exposition de change couverte ou acceptée par écrit
7. Budget annuel de réparations 1–2 % alloué
8. IMI annuel projeté (VPT × taux communal)
9. AIMI projeté si VPT du portefeuille > 600 k€ (célibataire) / 1,2 M€ (couple)
10. Exposition aux Mais-Valias modélisée à +0 % / +20 % / +50 %

Engagement d'Avocat : Bien Choisir

Où en trouver : recherche d'avocats de l'Ordem dos Advogados ; listes d'avocats des ambassades ; recommandations d'acheteurs étrangers ayant clôturé ; buyers' agents structurellement indépendants.

À demander avant d'engager : transactions clôturées sur les 24 derniers mois ; honoraire fixe ou pourcentage ; gérez-vous personnellement ce dossier ; rapport écrit de DD avant le CPCV ; plafond d'assurance RC professionnelle ; politique de conflit d'intérêts.

Honoraires : 1–1,5 % du prix + 23 % de TVA, minimum typique 3 000 €. Certaines boutiques facturent un forfait fixe de 4 500–7 500 €.

Ce qu'un bon avocat DOIT faire (certains sautent) :

- Tirer l'historique complet d'urbanisme à la Câmara — au titre du DL 10/2024 tous travaux non autorisés deviennent votre responsabilité, donc le travail de votre avocat est de les trouver avant que le notaire ne les trouve pas.
- Recouper Caderneta et Certidão ligne par ligne.
- Examiner les trois dernières années de PV d'AG de copropriété.

- Rédiger (pas seulement « relire ») le CPCV.
- Vérifier le régime matrimonial du vendeur ; obtenir le consentement du conjoint si nécessaire.
- Émettre une checklist pré-acte confirmant le distrate de toute hypothèque, IMI à jour, etc.
- Livrer un rapport écrit dans votre langue.

Assurance Titre au Portugal

L'assurance titre est rare au Portugal car le registre est généralement fiable, mais elle existe — Stewart Title et First American émettent des polices via des correspondants européens. Prime typique : **0,5–1 % de la valeur du bien**, payée une fois au closing, couvrant documents falsifiés, servitudes non déclarées, certains empiètements et vices de chaîne de titre.

Quand l'envisager : ventes successorales à plusieurs héritiers ; procuration ou vendeur domicilié à l'étranger ; biens anciens avec extensions informelles ; achats de forte valeur (> 750 k€) où le coût est faible vs. la perte ; toute préoccupation résiduelle de titre que votre avocat ne peut pas totalement résoudre.

L'assurance titre **ne remplace pas** l'avocat. L'avocat prévient les problèmes ; l'assurance paie si un problème indétectable surgit plus tard. Les deux, pas l'un ou l'autre.

La Garantie Constructeur de 10 Ans

Le DL 84/2021 et l'Art. 1225 du Code Civil créent trois niveaux de garantie pour la construction neuve :

Type de Défaut	Garantie	Exemples
Structurel (stabilité / sécurité)	10 ans	Fondations, murs porteurs, dalles, murs de soutènement
Non-structurel / installations	5 ans	Plomberie, électricité, CVC, étanchéité
Équipement à fonctionnement autonome	2 ans	Chaudières, AC, fours, lave-vaisselle

Comment réclamer : notifiez le vendeur/constructeur **par écrit** (lettre recommandée) dans les 30 jours suivant la découverte du défaut et toujours dans la période de garantie ; documentez avec photos, dates et rapports d'experts ; engagez un avocat si le constructeur ne répond pas. Pour la construction neuve, exigez une garantie d'exécution / **seguro caução** au stade du CPCV — c'est ce que vous activez si le promoteur fait faillite.

Stratégie d'Assurances

Couverture	Obligatoire ?	Coût Annuel (typique)	Recommandation Prudente
Bâtiment (multirisques)	Oui si hypothéqué	150 € – 600 € (apt) ; 400 € – 1 500 € (villa)	Toujours
Contenu	Non	80 € – 300 €	Toujours
Responsabilité civile (RC)	Non (obligatoire dans certaines copros)	40 € – 100 € en add-on	Toujours
Rider sismique	Souvent add-on optionnel	+10–25 % de la prime bâtiment	Toujours à Lisbonne/Setúbal/Faro
Rider inondation	Souvent add-on optionnel	+5–15 %	À prendre si exposition zone inondable
Assurance voyage (visites)	Non	80 € – 250 € / annuel multi-trip	Toujours avant closing

Conseils : assurez au coût de reconstruction (pas à la valeur de marché — le terrain ne brûle pas) ; remettez en concurrence chaque année (Fidelidade, Tranquilidade, Allianz, Ageas, Liberty, Generali) ; documentez le contenu avec photos / numéros de série ; déclarez piscines, art et bijouterie spécifiquement.

Stress Test du Prêt en Détail

Faites tourner trois scénarios :

- **A — Stress de taux variable.** Taux annoncé **+3pp** (référence Banco de Portugal pour contrats à taux variable/mixte avec maturité résiduelle > 10 ans ; en revue en 2026). Modélisez aussi +2pp comme pic de cycle historique. À +3pp, pouvez-vous assurer 12 mois sur le revenu actuel sans vendre d'actifs ?
- **B — Stress de perte de revenu.** Un membre du couple au chômage 9 mois / pension coupée de 15 % / pension de réversion 60 % du commun. Réserves + revenu réduit couvrent-ils les coûts de portage 12 mois ?
- **C — Stress de change.** GBP/EUR ou USD/EUR bouge de 10 % défavorablement, élevant la mensualité effective d'environ 10 % en devise domestique. Combiné au Scénario A, tenez-vous encore ?

Si deux des trois échouent, baissez le LTV ou achetez moins. Le marché récompense la patience ; la saisie immobilière non.

Couverture de Change pour Revenus Non-Résidents

Trois outils utilisés ensemble :

1. **Contrats forward FX.** Convenir aujourd'hui d'acheter X € à un taux fixe à une date future. Des courtiers grand public régulés (TorFX, Halo Financial, Currencies Direct, Wise Business) proposent des forwards 1–12 mois (certains jusqu'à 24) ; acompte typique 5 % (6 mois) ou 10 % (12 mois). Verrouille l'acompte et le solde en devise entre l'offre et le closing.
2. **Coussin de cash en EUR.** Au-delà de la réserve de 6 mois, gardez 6–12 mois supplémentaires en EUR pour traverser des fenêtres de change défavorables.
3. **Emprunt en EUR aligné sur revenus en EUR.** Si tout revenu futur sera en EUR (pension portugaise, loyers UE, conseil UE), empruntez cette portion en EUR. Alignez la devise du passif sur celle du revenu.

Construction d'un Fonds de Réserve

Le minimum prudent :

- **6 mois de coûts de portage complets** en EUR cash, accessibles sous 5 jours
- **+ 1–2 % de la valeur du bien par an** alloués à un sinking fund pour réparations et remplacements

Exemple : bien de 500 000 €, coût de portage 1 800 €/mois.

- Réserve de six mois : 10 800 €
- Sinking fund réparations : 5 000–10 000 €/an, en accumulation

Cette réserve n'est pas votre fonds d'urgence pour le reste de votre vie. C'est le fonds d'urgence du bien. Ne mélangez pas.

Spécificités du Risque Climatique pour Algarve et Lisbonne

Incendie rural (Algarve). Profil prudent : urbain / péri-urbain, maçonnerie, périmètre défendable de 50 m, plusieurs voies d'accès. Confirmez que la police bâtiment inclut l'incendie rural et que votre code postal n'est pas signalé comme couverture restreinte.

Érosion côtière. Zones actives à des parties de Lagos (reculs de Praia da Luz, Meia Praia), Quarteira, Portimão (Vau). Exigez un rapport géotechnique récent et confirmation que le bien est hors zones de recul POOC.

Séisme (Lisbonne, Setúbal, Faro). Strates par année de construction : pré-1958 (sans code sismique) / 1958–1983 (partiel) / 1983–2010 (RSAEEP/REBAP) / post-2010 (Eurocode-8). Préférez post-1983 ; pour pré-1983, exigez une étude structurelle/sismique avant offre finale.

Inondations. Zones documentées : Faro basse centre, Tavira riveraine, parties de Lagos, plaines alluviales du Tage et du Mondego, et à Lisbonne : Alcântara, parties de l'Av. Almirante Reis, parties de la Baixa. Confirmez qu'un rider inondation est disponible et tarifé.

Sécheresse (Algarve). Algarve à 5 % de restriction début 2026 ; dessalement entrant en service en 2026. Factorisez 2–3 semaines/an d'indisponibilité de la piscine dans le pro forma locatif.

Éviter les Risques de VEFA / Pré-Construction

- **DD du promoteur.** 3 derniers états financiers (revus par expert-comptable) ; Registo Comercial (Portal da Justiça) pour insolvabilité ou changements de propriété ; enregistrement IMPIC obligatoire ; visitez deux opérations livrées et parlez aux propriétaires ; confirmez que la société de construction est financée séparément de la société de promotion.
 - **Garantie bancaire sur acomptes.** Les acomptes au-delà de 5 000 € doivent être protégés par garantie bancaire ou escrow. Exigez la rédaction dans le CPCV ; si refusée, partez.
 - **Paiements échelonnés.** Typique : 10–30 % à la signature, 10–20 % aux fondations, 10–20 % à la structure, 10–20 % au clos couvert, 30–40 % à la livraison. Liez chaque jalon à un certificat d'inspection, pas à la parole du promoteur.
 - **Snagging.** Visite formelle avec inspecteur indépendant avant l'acte. Les défauts identifiés maintenant sont à la charge du promoteur ; les défauts acceptés à l'acte sont plus difficiles à réclamer.
 - **Licença de Utilização AVANT l'acte.** Non négociable. Sans elle vous ne pouvez pas occuper légalement, faire ouvrir les compteurs, ni revendre facilement.
-

Les Horizons de Risque à 5 et 10 Ans

Sur 5 ans : au moins un cycle de taux ; la transposition EU EPBD (29 mai 2026) et mise en œuvre par les États membres ; ajustements réglementaires AL continus au niveau municipal ; 2–3 Budgets de l'État faisant bouger l'IMT/IMI ; événements climatiques statistiquement probables.

Sur 10 ans : un acheteur de 65 ans en aura 75 — mobilité, escaliers, distance à pied aux commerces comptent beaucoup plus. Acheteurs plus jeunes avec enfants : proximité scolaire et besoins de configuration changent. Succession et capacité deviennent réelles — héritiers informés, testaments conformes au droit portugais et à celui du pays d'origine, structure de propriété amie de la succession.

Liquidité au moment de la vente. Les biens qui se revendent bien en 2036 correspondent au profil d'acheteur typique de 2036 : urbain/péri-urbain, accessible à pied, économe en énergie, titre propre, copropriété établie, taille modeste.

Erreurs Prudentes Courantes

1. **Ne jamais acheter.** Trois ans d'analyse sans achat, c'est de la procrastination, pas de la gestion du risque. Fixez une échéance.
 2. **L'emplacement « le plus sûr » qui ne vous convient pas.** Un appartement liquide à Lisbonne n'est pas un bon achat si vous voulez une vie rurale calme. Prudent doit rester la bonne décision de vie.
 3. **Sous-dépenser sur les inspections.** Économiser 1 000 € sur une expertise pour découvrir une réparation de toiture à 40 000 €, c'est la pire affaire en immobilier.
 4. **Sauter l'assurance.** Une police de 600 €/an qui paie sur un incendie de 120 000 € est le calcul le plus simple de ce guide.
 5. **Ne pas prendre d'avocat à cause du coût.** 5 500 € sur un achat de 450 000 €, c'est 1,2 %. La transaction sans avocat est un pari à 100 % sur des documents parfaits — et sur le fait que le vendeur n'ait jamais rien construit sans permis.
 6. **Confondre faible rendement et faible risque.** Un Lisbonne central à 3,5 % brut peut être à risque plus faible qu'un AL algarvien à 7 % — ou pas. Liquidité, réglementation et qualité du locataire comptent.
 7. **Couvrir le change trop tard.** Verrouiller le FX après un mouvement, c'est du regret, pas de la stratégie. Verrouillez à l'offre, pas au closing.
-

Exemples de Profil de Risque Travaillés

Exemple 1 — Townhouse à Lagos 450 000 €

T3, construction post-2010, urbain, accessible à pied. 20 % d'apport + 80 % de prêt. Acheteur : couple britannique, sexagénaires, retraités, pension GBP + ISA.

Risque	Exposition	Mitigation	Coût
Juridique	Urbain, copropriété, construction récente	Avocat indépendant ; docs complets ; historique urbanisme (DL 10/2024) ; PV	5 500 € + TVA
Structurel	Townhouse de 14 ans ; risque modeste	Inspection complète (700 €)	700 €
Financier	Cycle de taux ; exposition GBP/EUR	Pré-approbation ; stress BdP +2/+3pp ; forward FX sur 360 k€ ; réserve 6 mois 11 k€	1 800 € prime FX
Marché	Médiane €/m ² Lagos 2026 ; en forte hausse 5 ans	12 comparables ; graphique 5 ans ; 3 agents	Temps
Réglementaire	AL pas le cas d'usage (lifestyle)	Confirmer optionnalité future freguesia ; DPE C+	0 €
Climatique	Lagos = incendie max ; érosion côtière	Localisation urbaine (faible incendie) ; recul POOC ; assurance confirmée	450 €/an bâtiment
Liquidité	Segment de marché liquide	Profil standard de townhouse urbaine T2-T3	s/o
Total			~8 500 € + 450 €/an

Mitigation totale = ~1,9 % du prix. Downside évité : problème de titre (450 k€), surprise structurelle (40 k€), incendie rural (120 k€+), mouvement FX de 8 % (28 k€+).

Exemple 2 – Villa avec Piscine 750 000 €

Villa T4, construction 2008, péri-urbaine, à 5 km du centre. 30 % d'apport + 70 % de prêt. Acheteur : Américain célibataire, fin de la cinquantaine, revenu USD.

Risque	Exposition	Mitigation	Coût
Juridique	Questions licence piscine/annexe ; classe sol	Avocat ; historique urbanisme (responsabilité acheteur DL 10/2024) ; licence piscine ; confirmer urbain (pas REN/RAN)	9 500 € + TVA
Structurel	18 ans ; piscine + toiture + CVC	Inspection complète (1 000 €) ; toiture, CVC, piscine, fosse chacun testés	1 200 €
Financier	Prêt plus important ; USD/EUR ; carry ~2 400 €/mois	Stress BdP +2/+3pp ; forward FX 525 k€ ; réserve 6 mois 14 400 €	3 000 € prime FX
Marché	750 k€ haut du péri-urbain ; vivier plus mince	8 comparables vendus ; graphique 5 ans ; prix 5–8 % sous annonces qui se vendent vite	Temps
Réglementaire	AL souhaité ~15 sem/an	Confirmation écrite Câmara (transmissibilité DL 76/2024) ; DPE B+	0 €
Climatique	Incendie si péri-urbain en pinède ; sécheresse piscine	50 m d'espace défendable ; assurance feu confirmée ; restrictions piscine tarifées	700 €/an (feu+séisme)
Liquidité	Villas plus lentes que appartements	Acheter 5–8 % sous la juste valeur ; docs propres ; DPE B+	Dans le prix
Assurance titre	Vaut le coup à ce prix	Prime 0,6 %	~4 500 €
Total			~20 000 € + 700 €/an

Mitigation totale = ~2,7 % du prix. Le coût marginal d'une assurance titre, d'une inspection complète et d'une couverture de change sur un achat de plus forte valeur et plus idiosyncrasique se justifie par le downside absolu plus important.

FAQs

Ai-je besoin d'un avocat indépendant si j'ai un buyer's agent ? Oui — sauf si le cabinet du buyer's agent inclut un avocat réglementé avec RC professionnelle séparée et politique claire de conflit d'intérêts.

L'assurance titre vaut-elle le coup sur un appartement de 300 000 € à documents propres ? Probablement pas si votre avocat a apuré le titre. Plus utile quand subsistent des préoccupations résiduelles ou que la valeur en risque est grande.

Meilleur filtre unique pour le risque climatique en Algarve ? Urbain / péri-urbain avec 50 m d'espace défendable, construction en maçonnerie, deux voies d'accès — élimine ~80 % des scénarios catastrophiques d'incendie.

Un acheteur prudent doit-il jamais acheter en VEFA ? Uniquement avec un promoteur à historique (5+ livrés, 10+ ans), garantie bancaire sur chaque acompte, paiements liés aux jalons, visite de snagging, et licence d'habitation avant l'acte. Si l'un manque, partez.

Budget total de mitigation ? ~2–3 % du prix en plus des 4–9 % habituels de taxes de transaction acheteur.

Mon agent dit que l'inspection est inutile sur un bien « quasi neuf ». Non. L'incitation de l'agent est de conclure. 500–1 000 € ne sont pas négociables sur un achat à six ou sept chiffres.

Acheteur cash — dois-je quand même stress-tester ? Oui — stress-testez les coûts de portage et le FX. Un mouvement adverse de 10 % sur les coûts de portage composé sur 5 ans, c'est de l'argent réel.

Puis-je me fier au DPE du vendeur ? Adéquat pour filtrer ; pour un bien sur lequel vous êtes sérieux, un évaluateur indépendant peut confirmer. Avec l'échéance de transposition EU EPBD au 29 mai 2026, la précision compte davantage.

J'ai 70 ans / mon partenaire 73 — qu'est-ce qui change ? Plain-pied ou desservi par ascenseur ; à pied de pharmacie, supermarché, clinique ; copropriété établie ; titre propre ; structure favorable aux héritiers.

Le promoteur propose d'absorber les honoraires d'avocat si j'utilise le sien. Non. La loyauté de l'avocat suit le chèque. Engagez le vôtre.

Note Finale

Acheter de façon prudente, ce n'est pas du pessimisme. C'est reconnaître qu'un achat immobilier est un engagement de 5 à 30 ans et que la différence entre un bon achat et un achat catastrophique est rarement visible au moment de l'offre. Les 2–3 % que vous dépensez en mitigation juridique, technique, financière et d'assurance sont l'assurance la moins chère de la transaction — et la seule qui transforme des risques inconnus en risques connus, tarifés, gérables.

Achetez lentement. Documentez tout. Stress-testez honnêtement. Payez bien votre avocat. Quittez tout deal exigeant compromis sur l'une des sept catégories ci-dessus. Le Portugal sera encore là au prochain trimestre.

Lectures associées

- Erreurs à éviter en achetant un bien au Portugal — les études de cas derrière les catégories de risque.

- Erreurs à éviter avec la légalisation et la documentation des biens — l'approfondissement sur le DL 10/2024 et la responsabilité pour travaux non autorisés.
 - Ce que la plupart des agents immobiliers ne vous diront pas — comment les incitations de l'agent diffèrent des vôtres.
 - Quand acheter au Portugal n'a pas de sens — douze profils d'acheteurs où louer bat acheter.
 - Premier achat immobilier au Portugal — le guide d'entrée fondamental.
-

Comment 2nd Haus peut vous aider

Nous menons des audits de risque côté acheteur à honoraire fixe, pas à la commission. Deux services s'alignent sur ce guide :

- **Audit de risque pré-offre (950 € + TVA).** Revue 7 catégories sur un bien spécifique avant offre : documents juridiques tirés et recoupés, signalement de l'historique d'urbanisme pour exposition au DL 10/2024, contrôle climatique et réglementaire, triangulation de marché, et rapport écrit avec mitigations tarifées.
- **Due diligence complète côté acheteur (1,0–1,5 % du prix + TVA, plafonnée).** DD pilotée par avocat indépendant du CPCV à l'acte, incluant copropriété, confirmation écrite de viabilité AL, stress test du prêt, stratégie de change, et snagging en construction neuve.

Nous sommes un cabinet côté acheteur. Nous ne sommes pas payés par le vendeur, l'agent ou le promoteur. Email buyers@2ndhaus.pt avec l'URL du bien et votre calendrier.

Sources

Primaires

- Decreto-Lei n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico) – Diário da República
- Decreto-Lei n.º 76/2024 (cadre Alojamento Local) – Diário da República
- Règlement UE 2024/1028 sur la location courte durée – EUR-Lex
- Directive UE 2024/1275 (refonte EPBD) – EUR-Lex
- Lei n.º 9-A/2026 (paquet fiscal logement) – Diário da República
- Banco de Portugal — limites LTV, DSTI et maturité
- BPstat — Euribor par échéance
- INE — Statistiques de Prix de l'Habitation au Niveau Local
- IPMA – Danger d'Incendie Rural Continent
- Code Civil Art. 1225 / DL 84/2021 (garanties de construction neuve) – Diário da República

Lecture complémentaire

- Property Due Diligence in Portugal (2026) – homeOS

- Certidão Permanente – Pearls of Portugal
- Caderneta Predial Urbana – Pearls of Portugal
- EPC in Portugal 2026 – idealista/news
- Alojamento Local 2026 Guide – Airnest REIM
- Pre-Purchase Property Inspection – InspectOS
- EEA Flood Risk Areas Viewer
- Algarve municipalities at very high fire risk – Portugal Resident
- Reassessing Lisbon's Earthquake Risk – Verisk
- Algarve desalination plant 2026 – The Portugal Post
- Condominium Reserve Fund – CONDMIZE
- Urban Rehabilitation IMT/IMI Benefits – LVP Advogados
- FX Forward Contracts – CurrencyTransfer
- Home Insurance in Portugal – Expatica
- Stewart Title

Dernière mise à jour : 15 mai 2026. Vérifié contre CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Ce guide est actualisé trimestriellement, ou plus tôt si des changements légaux/réglementaires matériels le justifient.

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.