

Achat et Vente de maisons au Portugal

Responsabilité de L'UFE ALGARVE

L'UFE ALGARVE considère en toute bonne foi que toutes les informations fournies sont vraies, précises, bonnes et à jour et avoir fait de tout son mieux pour établir sa crédibilité.

Cependant, l'UFE n'est pas qualifiée pour donner des conseils techniques, des recommandations ou des informations juridiques, fiscales ou administratives, d'organiser des manifestations festives et n'est pas autorisée légalement à les faire.

Ainsi l'UFE décline toute responsabilité pour d'éventuels dommages survenant directement ou indirectement à des personnes membres ou non, suite à des avis, conseils, recommandations ou informations incorrects ou incomplets, suite à l'organisation d'évènements à caractères festifs ou autres. L'UFE recommande à ses membres de toujours s'assurer et de vérifier auprès des professionnels ou experts compétents les informations fournies ou paraissant dans nos différents écrits ou textes de conférences.

Cet article sur l'ACHAT ET VENTE DE MAISON AU PORTUGAL a été préparé en collaboration avec un avocat, spécialisé dans le droit immobilier portugais, nous vous expliquerons le processus d'achat et de vente immobiliers simple, mais en référence à l'ensemble du processus juridique portugais. Notons que tous les actes de procédure, toutes les démarches pour rassembler les documents se font en portugais. Ce document a été écrit au 1 semestre 2018 : si des ajouts réglementaires ou des réactualisations sont à venir, ils ne sont donc pas pris en compte ici.

1 - COMMENT ACHETER ET VENDRE UNE MAISON AU PORTUGAL?

Au Portugal, l'achat et la vente de maison est effectuée par un acte public. Plus tard, l'acte public est validé avec l'acte d'enregistrement dans le registre foncier. A partir de ce moment, le bien est enregistré au nom (s) de l'acheteur (s). L'acte public ne peut être effectuée qu' en présence d'un notaire ou dans les registres foncier.

CONCEPT ET CHAMP D'APPLICATION

"Achat et vente est un contrat dans lequel est fait un transfert de propriété d'une chose, ou d'un autre droit, pour un prix" - article 874.º du Code civil.

Le processus d'achat et de vente de maisons au Portugal est simple et a les obligations suivantes :

1. Acquisition de la propriété - - La transmission de propriété du bien ou du droit de l'usufruit de la propriété ;
2. Délivrance de la propriété - L'obligation de délivrer le bien ;
3. Paiement - L'obligation de payer le prix. - L'article 879 du Code civil.

L'achat et vente est un véritable accord, qui prend effet une fois que la Constitution ou le transfert du droit a eu lieu, uniquement en vertu du contrat – cf . art. 408° # 1 du Code civil. Les parties (acheteur et vendeur) peuvent convenir que la transmission devrait être soumise à un événement futur incertain, à savoir, le contrat peut être soumis à une condition suspensive, ou même dépendante du paiement du prix, à savoir, l'objet d'une clause de réserve de la propriété.

2 - COMMENT SE PASSE LE PROCESSUS D'ACHAT ET LA VENTE?

- L'achat et la vente d'une propriété exige la vérification de la documentation relative à la propriété. Il est important que toute la documentation soit valide et que le bien soit correctement réglementé.
- Pour vérifier la légalité des bâtiments au niveau des registres, de la fiscalité, ou de l'existence de privilèges ou de charges, il est conseillé l'intervention de professionnels qualifiés - des notaires et des avocats spécialisés en droit de l'immobilier.
- L'accord sur les conditions de la transaction entre le vendeur et l'acheteur doit être vérifiée.
- Toute la documentation de la propriété doit être mise à la disposition de l'acheteur.
- Il est conseillé la célébration d'un contrat de promesse de vente dans laquelle les parties conviennent des conditions de la transaction du bien (prix, conditions de paiement, la valeur du signal-acompte de reserve- et autres).

3 - ÉTAPES DU PROCESSUS D'ACHAT ET DE VENTE :

3.1 - RECHERCHES ET ANALYSES DES TITRES JURIDIQUE DE LA PROPRIÉTÉ :

Avant la célébration de l'accord d'achat et de vente, il faudrait vérifier la documentation du bâtiment, qui peut être obtenue auprès du conservatoire de registre foncier, auprès des services des finances et de la Mairie, il y a des cas où il peut être nécessaire de consulter d'autres services.

3.2 - DOCUMENTS NÉCESSAIRES POUR ACHETER UNE PROPRIÉTÉ :

- Contrat d'achat/vente - La loi prévoit que le contrat de vente d'un bien doit être célébrée par acte public ou par un document privé authentifié par un avocat et un notaire. Cet acte ou document privé, est habituellement fait entre l'acheteur et le vendeur. Dans des cas particuliers peut intervenir d'autres entités, telles que les représentants d'institutions de crédit, les avocats représentant l'acheteur ou du vendeur, les conjoints qui doivent donner leur consentement à la vente, les interprètes dans le cas où les acheteurs ou les vendeurs ne comprennent pas la langue portugaise, etc.

En ce qui concerne les documents nécessaires pour l'écriture, nous pouvons distinguer les documents relatifs aux intervenants et les documents relatifs à la propriété.

LES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS NÉCESSAIRES CONCERNANT LE CONTRAT D'ACHAT ET DE VENTE DES INTERVENANTS :

3.2.1.1 - DANS LE CAS DES PERSONNES INDIVIDUELLES :

- 
- Documents :
 - carte d'identité / carte de citoyen Portugais et numéro d'identification fiscal.
 - Informations personnelles :
 - l'état matrimonial (marié, célibataire, divorcé, veuf)
 - regime juridique de mariage (séparation des biens, biens acquis dans la collectivité,
 - communauté en général de la propriété)
 - Origine (lieu de naissance, département, région)

3.2.2 - DANS LE CAS DES PERSONNES COLLECTIVES, ET PLUS PARTICULIÈREMENT DANS LE CAS DES SOCIÉTÉS COMMERCIALES :

- 
- Certificat du registre commercial , datant de moins d'un an et d'une carte d'identification légal de la personne collecté (Il peut également être requis d'autres documents, tels que procès-verbaux de conseil d'administration ou l'assemblée générale, selon le type de société, son objectif social et la forme de la liaison).
 - Certificat du registre commercial Identification des représentants légaux de la société qui ont accordés le nom de la société (carte de citoyen ou de la carte d'identité, numéro d'identification fiscal).

3.3 - LES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA PROPRIÉTÉ

3.3.1 - DANS LE CONSERVATOIRE DE REGISTRE FONCIER :

Le conservatoire de registre foncier (Conservatória do Registo Predial) dispose d'une description complète de chaque bâtiment, où il peut être demandé des informations concernant un certain bâtiment enregistré, Il suffit de demander l'émission d'un certificat de contenu. Le certificat de contenu contient la description de la construction et le respectif nom du vendeur. Un certificat de contenu vous permet de vérifier la légitimité du vendeur dans la vente de la propriété en question, de vérifier les privilèges ou charges enregistrés sur la propriété.

Tout engagement prévisible, tels que:

- 
- hypothèques,
 - privilèges,
 - servitudes

Ils doivent toujours être annulés à la date de l'acte de vente.

Au conservatoire de registre foncier il est possible d'obtenir un certificat du registre foncier qui concerne la propriété et de vérifier les points suivants :



1. Légalité de la propriété - Si le bâtiment a une description donnée par le vendeur et si la description est la même que celle indiquée dans le livre foncier, le projet approuvé par le conseil municipal et le permis d'utilisation émis par la même entité;
2. Le droit de vente de la propriété - Si le vendeur est le propriétaire actuel et unique, et donc celui qui a droit de vendre la propriété ;
3. Autres droits – S'il n'y a pas d'autres renseignements enregistrés ou en attente dans le registre qui pourrait limiter l'utilisation de la propriété.

Document à obtenir : le certificat d'enregistrement foncier ou un code d'accès permanent au certificat de registre foncier datant de moins de six mois et délivré par le conservatoire de registre foncier.

3.3.2 - SERVICE DES FINANCES:

Grâce à l'utilisation du service des finances, il est possible d'obtenir des informations sur le statut fiscal de la propriété et de déterminer quelle entité est responsable devant les obligations fiscales de la propriété concernée.

1. Enregistrement correcte de la propriété - Si la description de la propriété faite aux finances correspond à la description de la propriété correspondante du certificat du registre foncier;
2. État de conservation des biens - Si la propriété se trouve en location (cette confirmation n'est pas absolue, car il peut y avoir des contrats en situation irrégulière, à savoir, qui ne sont pas déclarés aux Services des finances);
3. Impôts impayés - Si la propriété a bien liquidé les montants relatifs à l'impôt municipal de propriété (IMI) ou, au contraire, s'il y a des créances fiscales de cette nature auxquelles la propriété pourrait répondre.
4. L'évaluation de la propriété mise à jour - Vérifiez si la propriété a déjà été évalué par les règles du CIMI et quelle est la valeur de l'impôt du bien (valeur en vertu de laquelle l'impôt foncier de mise au point)

Document à obtenir: le certificat de registre foncier, émis ou mis à jour il y a moins d'un an par les bureaux des finances du lieu de la propriété ou obtenu à partir d'internet par le propriétaire du bien, ce document vous permet de vérifier si la propriété est enregistrée au nom du propriétaire, la zones de la propriété, la composition, de confinement et de la valeur imposable (valeur fiscale de la propriété après évaluation par le bureau des finances)

3.3.3 - A LA MAIRIE (CAMARA MUNICIPAL)

Dans l'hôtel de ville/Mairie, nous avons accès à:

- licence de la propriété
- Copie de la fiche technique de la propriété
- Consultation des plans municipaux clés de la planification régionale
- Document de Preuve pour obtenir l'émission du droit respectif de préférence.

DOCUMENTS A OBTENIR:

Licence d'utilisation, émise par la zone de la municipalité de la propriété (dans certaines situations spécifiques, la licence d'utilisation peut être remplacée par le permis de construire ou même supprimée, s'il s'agit d'une propriété construite avant le 7 Août 1951 -c'est à dire - avant l'entrée en vigueur du cadre juridique des bâtisses et des bâtiments, ou dans le cas où le biens a une inscription matricielle (répartition aux bureaux des finances) en 1937. Ce document vous permet de vérifier si la propriété est entièrement licenciée par les autorités compétentes pour le logement, le commerce ou les services.

Certificat délivré par la Mairie de la propriété confirmant la réception provisoire des travaux d'urbanisation ou un comparatif suffisant pour garantir l'achèvement des travaux de développement (uniquement dans les cas impliquant la première transmission des bâtiments construits en lots ou fractions indépendantes de ces propriétés);

Feuille technique du logement : La Fiche Technique du logement est un document qui décrit les caractéristiques techniques et fonctionnelles du logement et il est obligatoire de la présenter au moment de l'acte de vente/ce document est individuel pour toutes les propriétés ou la délivrance de la licence a été soumise après le 30 Mars de 2004.

Quand il s'agit de l'acquisition d'un nouveau bâtiment pour le logement, il doit être demandé une copie de la feuille technique du logement ou de la feuille technique de la résidence temporaire si la propriété n'est pas encore terminée. La loi stipule que le dossier technique de logement ne peut être manuscrit (sauf pour les signatures des techniciens) et doit être écrit en portugais d'une manière claire et visible pour le destinataire.

La feuille Technique du logement devrait contenir des informations sur les principaux professionnels impliqués dans la conception, la construction, la reconstruction, agrandissement ou la modification ainsi que les informations sur le promoteur immobilier, sur l'attribution, sur la construction urbaine et la fraction autonome ou maison uni familiale qui est concernée.

Informations obligatoires qui doivent être inclus dans le Feuille Technique du logement, de la manière suivante:

- Garanties du logement, ainsi que son mode d'utilisation en cas de détection de défaut;



- 
- règles de copropriété et les procédures, si elles existent, et les contrats de prestations de services qui ont été accordés;
 - Règles de maintenance des équipements installés nécessitant un traitement spécial.

Les plans de l'unité immobilière, l'édifice et sa construction doivent être identifiés sur la feuille technique du logement et constituent une pièce jointe qui fait partie intégrante du document.

La préparation du dossier Technique de l'habitat est de la responsabilité du promoteur immobilier, qui doit, avec le technicien responsable des travaux, signer ce document, la vérification de la réalité et la conformité des informations contenues dans la fiche technique de logement avec le projet de l'architecture et des spécialités de la propriété.

L'acte de l'achat et de la vente de biens immobiliers (maisons, terrains, bureaux, boutiques et autres espaces commerciaux) dont le permis d'utilisation a été demandé après le 30 Mars 2004 peut seulement être réalisé si elle est affichée devant un notaire / avocat avec la feuille technique du bien concerné. Cette obligation vaut aussi bien pour les premières transmissions, comme pour toutes les transmissions subséquentes

Le propriétaire a l'obligation de maintenir la feuille technique du logement tant que la propriété est la sienne et, en cas de vente, doit remettre au nouveau propriétaire. En cas de perte, dommage ou perte de ce document, le propriétaire peut obtenir un double du document par le promoteur de l'appartement ou à la mairie compétente.

Le promoteur doit garder la feuille technique du logement sur une période de 10 ans, étant donné que ce document doit également être déposé auprès de la mairie compétente.

Preuve de renonciation à leurs droits de préemption, émises par le Conseil municipal et / ou de l'Institut du patrimoine archéologique et architectural (uniquement dans les cas où la loi donne à ces droits de préemption à ces entités) ou si un bâtiment voisin est classifié Rustique.

CERTIFICATION ÉNERGÉTIQUE ET LA QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR DES BIENS IMMOBILIER (MAISONS, BUREAUX, BOUTIQUES ET AUTRES ESPACES COMERCIAL)

Le certificat de performance énergétique est obligatoire dans les nouveaux bâtiments et d'occasion à partir du moment où ils sont mis sur le marché pour la vente ou louer directement par les propriétaires ou agents immobiliers. Le document doit être présenté lors de la conclusion du contrat d'achat / vente, ou de la



location, attestant l'information publiée initialement sur la classe énergétique pour laquelle la propriété appartient.

C'est un document qui évalue l'efficacité énergétique d'une propriété sur une échelle de



- A+++ (très efficace)
- A++
- A+
- A
- B
- C
- D (inefficace),

délivré par les techniciens ADENE autorisé.

Le certificat énergétique contient des informations sur les caractéristiques de consommation d'énergie de la climatisation et l'eau chaude. Ce certificat indique les mesures d'amélioration pour réduire la consommation. Le document est valable pour 10 ans.

AUTRES : Si vous voulez recourir aux prêts bancaires pour financer l'acquisition, l'acheteur doit confirmer les documents requis par votre banque. Dans ces situations, l'une des exigences normalement requises est la soumission de l'enregistrement provisoire de l'achat et de l'hypothèque.

4 - ÉLABORATION DE CONTRAT DE PROMESSE D'ACHAT/VENTE

Après analyse de toute la documentation de la propriété et toutes les hypothèses et les contraintes liées à l'acquisition de la propriété, la procédure sera la préparation du contrat de promesse d'achat/vente, qui est le contrat dans lequel les parties conviennent, d'un accord commun ou unilatéralement, du contrat futur et définitif.

L'acte du contrat de promesse d'achat/vente est opportun dans des situations où il existe l'intérêt de sauvegarder le bien, même si toutes les conditions ne sont pas encore réunies pour l'acte final d'achat/vente.

Cela peut se produire pour plusieurs raisons, y compris pour la construction de l'immeuble qui n'a pas été achevé, ou car il est toujours en attente de la constitution de la propriété horizontale, la propriété n'a pas



de licence d'utilisation, ou l'acheteur n'a pas le montant nécessaire pour le total à payer ou est toujours en attente de l'approbation du financement bancaire pour l'acquisition.

En concluant un contrat de promesse d'achat/vente, les parties peuvent d'abord être liées (à un moment où il n'y a pas encore toute la documentation nécessaire) pour l'exécution de l'acte

Dans ce contrat, les parties garantissent la sécurité juridique en cas de retard ou de rupture de contrat.

Souvent, la décision de conclure un contrat de promesse d'achat et de vente se doit à la nécessité de formaliser, avec une certaine urgence un document contraignant entre les parties, étant donné que la formalisation d'un acte public de l'achat de vente, ne sera jamais aussi rapide que la conclusion d'un contrat de promesse d'achat/vente.

La décision de conclure ou non un contrat de promesses d'achat et de vente sera aussi en fonction de la situation spécifique de la négociation et de ses parties prenantes.

Les éléments essentiels d'un contrat de promesse d'achat et de vente:

Le contenu d'un contrat de cet ordre peut varier considérablement en fonction des circonstances spécifiques des parties, la situation de la propriété au niveau du marché et le modèle d'affaires souhaitée. Par conséquent, le pré-contrat peut et doit contenir toutes les conditions et obligations qui ont été définies pour cette affaire notamment sur des clauses essentielles et auxiliaires, toutes clauses précédentes ou les conditions qui peuvent avoir été établies, fixant le prix et les conditions de paiement, définition de la date d'attribution du contrat final, l'identification des garanties et sanctions applicables et toutes les dispositions nécessaires pour protéger l'intérêt des parties impliquées dans l'affaire.

D'autre part, l'analyse des documents de propriété peut révéler des circonstances qui doivent être protégées dans les clauses du contrat de promesse d'achat/vente. Il est fréquent, par exemple, que le contrat de compromis d'achat/vente comprennent les obligations du vendeur de procéder à la régularisation des discontinuités observées dans les documents de la propriété.

Enfin, la description des conditions physiques peut également justifier l'inclusion de clauses spécifiques dans le contrat de promesse. Souvent inclus dans les obligations pré-contractuelles du vendeur à promouvoir certains travaux ou des réparations à la propriété, avant la conclusion de l'acte.

En bref, nous pouvons indiquer les éléments essentiels suivants qui doivent apparaître sur un pré-contrat de vente:



1. L'identification complète des parties (pour les particuliers : le nom , le lieu de naissance et la nationalité , l'état matrimonial , la résidence , le numéro fiscal portugais le numéro de la carte d'identité / citoyen , et , pour les personnes collectés/commerciales : nom de l'entreprise , siège social , le capital social , numéro d'immatriculation et personne morale et l'identification de qui est la société et les pouvoirs avec lesquelles il fait la qualité);
2. L'identification complète de l'objet de l'immeuble : (localisation et la composition du nombre de description du bâtiment avec le registre foncier , l'article de la matrice dans laquelle le bâtiment est inscrit dans le bureau des finances et son numéro , la date d' émission et l'émetteur de licence de l'utilisation ou de la construction ou de la mention de leur licenciement);
3. Définir la promesse d'achat, en précisant :
 - Si c'est une promesse unilatérale ou bilatérale et
 - Si la propriété n'a pas de charges ou autres passifs, et si elle est libre et vide de personnes et de biens;
4. Prix et conditions de paiement, y compris une indication du signal (acompte) et montant des renforts respectifs, si cela est le cas;
5. Date limite de la réalisation de l'acte de vente et l'indication de qui doit procéder au marquage de l'acte;
6. Délai de livraison du bien, (très important en raison de la possibilité de rétention conformément à l'article 755.º, paragraphe 1, point du Code civil). Après livraison du bien, entre en obligation le paiement de l'IMT à l'exception des bâtiments destinés à la résidence permanente
7. Toutes les conditions qui ont l'intention d'être soumises à l'acte d'achat/vente de la propriété souffriront les conséquences de ne pas avoir été vérifié;
8. Indication des garanties et obligations des parties, par exemple:
 - Déclaration certifiée légalement définissant que, à la date de l'acte de vente, la propriété est correctement délimitée conformément à la loi définie des registres fonciers, que les domaines constants au registre foncier coïncident avec la description de l'immeuble et des plans approuvés par le conseil municipal grâce à la licence d'utilisation.
 - Déclaration que avant et pendant la formation de ce contrat, n'a pas été omis a l'acheteur engagé toute les informations ou faits, que l'acheteur doit avoir eu connaissance pour mener à bien la transaction , que ce soit sur les plans physique et/ou juridique du bâtiment , qui peuvent avoir des conséquences directes ou indirectes sur cette vente, l'immeuble doit être libre, sans charges, responsabilités ou fardeau.
 - Déclaration que le bien est correctement enregistré au conservatoire des registres fonciers et inscrits à la matrice, en leur faveur.
 - Que les dimensions et bâtiments existants correspondent aux zones et la composition décrites dans la documentation , la matrice , et le conseil municipal respectif, en cas de divergence elle doit être rectifiée avant même la date de l'acte de vente.
 - Libre de toute hypothèque, charges ou obligations , et dévolutive.
 - Déclaration que, au mieux de leur connaissance, il n'y a pas de notification, de plainte, d'arbitrage de procès ou autres procédures en instance ou menace d'en avoir, qui peut affecter son intérêt dans le bâtiment , auprès du ministère publique ou des autorités locales qui affectera le respect de tous les devoirs à suivre.
 - A l'exception des dispositions assumées dans le contrat de promesse d'achat/vente, il n'y a pas de contrat de location ou autre , que ce soit liée à l'immeuble ou une partie de celui-ci , qui peuvent en restreindre ou limiter l'utilisation ou la disposition de celui-ci par l'Acheteur .
 - Qu'il n'y a aucune dettes envers les autorités fiscales liées à l'immobilier , résultant de l'acquisition ou de l'utilisation par le vendeur.
 - Que le bâtiment est dans des conditions régulières de logement et avec tout leur équipement et les réseaux internes et l'installation de l'eau, électricité, égouts, gaz sont en conditions normales de fonctionnement et ne subiront pas de changement dans sa configuration et les confrontations;

- Au cas où, à cette date, une police d'assurance est sur la propriété de ce contrat, le Vendeur s'engage à garder en vigueur jusqu'à la date de l'acte authentique de vente.

9. Indiquant le mode de communication entre les parties sur les questions relatives à l'accord et une indication de l'endroit où les notifications doivent être reçues.

10. Indication de l'intervention de médiateur immobilier .

- Conformément à l'article 40 de la loi n ° 15/2013 , du 8 Février , les parties sont tenues de mentionner dans le contrat de promesse et l'acte de de vente, la société immobilière , car en omettant cette information dans le contrat, celui-ci encourt la peine applicable au crime de désobéissance prévu à l'article 348 du Code Pénal Portugais.
- Les parties devraient mentionner qu'ils se sont tournés vers l'immobilier fournies par ..., titulaire du permis n ° ... / enregistrés (a) à l'Institut de la Construction et Immobilier, IP sous le n ° ... / ne pas recourir à l'immobilier.

11. La responsabilité du médiateur Immobilier au Portugal.

- Le médiateur immobilier procède à une vérification de l'existence de dettes sur les biens immobiliers (maisons, terrains, bureaux, boutiques et autres espaces commerciaux) promis.
- Selon la Cour suprême, il est responsable dans la mesure où le médiateur est tenu de faire en sorte, avant la conclusion du contrat de médiation, par tous les moyens en sa possession, de savoir si la propriété est sous charge prévisible et informe immédiatement les parties intéressées de tout fait qui pourrait compromettre la réalisation de la vente ciblée.
- En ne le faisant pas, et conduisant ainsi l'acheteur à l'éventualité d'accepter de célébrer l'accord d'achat/vente et de livrer au vendeur le signal respectif, il est nécessaire de réparer les dommages causés et dont la valeur correspond au signal donné.
- Cette responsabilité est conjointe avec le vendeur potentiel obligé de retourner le signal deux fois s'il existe la rupture de contrat, jusqu'à la valeur du signal en simple.
- Bien qu'ils aient des causes différentes que telle ne fait pas obstacle à ce qu'il peut y avoir une solidarité entre eux. Il est nécessaire d'avoir le même but , à savoir la satisfaction du même intérêt que le prêteur .
- Il en résulte que le vendeur potentiel et le médiateur ont les mêmes obligations d'indemniser les mêmes dommages , ils sont forcé à avoir la même prestation pour le même but , il doit y avoir une solidarité entre eux. Même si elle implique un avantage pour le vendeur potentiel , réduisant le montant qu'il est tenu de payer seul.

12. Conséquences en cas de rupture de contrat , en particulier, l'entrée pour les arrangements de la mise en oeuvre spécifique prévues à l'article 830 du Code Civil Portugais.

- Le contrat de promesse d'achat/vente et le signal sont généralement liés , mais à ne pas confondre. La première correspond à une convention autonome et la deuxième d'une clause accessoire . L'échec des parties intéressées peut conduire à diverses conséquences . Si les deux parties ne parviennent pas à se conformer, la solution sera le remboursement du signal simple.
- Si c'est celui qui a fait le signal de défaut (généralement l'acheteur) , la conséquence sera que l'autre partie (le vendeur) peut faire sienne la chose livrée initialement avec le signal .
- Si le non-respect vient de celui qui à l'origine a reçu le signal (vendeur), alors l'acheteur peut exiger le double remboursement du signal .
- Si en plus du signal, a été livré des choses promises, et si elles enfreignent la partie lésée il peut y avoir le droit non seulement au remboursement du signal, mais aussi au remboursement de la partie du prix qui a peut-être déjà été payée , et aura toujours le droit à la valeur initiale et non à la valeur actuelle .
- Enfin , et si il n'y a toujours pas de rupture définitive de l'obligation, peut encore, celui qui a vu son droit blessé , recourir à des exécutions fiscales spécifiques. Cela correspond au cas où le tribunal émet une sentence qui va produire les mêmes effets juridiques de la déclaration de la négociation qui n'a pas été effectuée , opérant ainsi sur la constitution de l'accord définitif.

13. Signature de reconnaissance du notaire:

- Dans le cas où la promesse sur la conclusion d'un contrat de transmission est coûteuse ou si il y a des droits réel sur le renforcement de la constitution , ou son unité de bâtiment est déjà construite , en construction ou à construire , le contrat de promesse d'achat/vente doit contenir la signature des abonnés engagés (en fonction de si c'est une promesse unilatérale ou bilatérale) et certifié par le notaire, ainsi que l'existence d'un permis d'utilisation ou de la construction .

14. La clause contractuelle de la possibilité de céder sa position, doit être définis dans le contrat de promesse d'achat/ vente.

- Le contrat de promesse de vente peut inclure la possibilité de l'acheteur à céder sa position contractuelle à une 3eme partie.
- si le contrat de promesse d'achat/vente ne prévoit pas cette possibilité, l'affectation de la position contractuelle est soumise à une autorisation préalable délivrée par le vendeur potentiel. Céder sa position contractuelle signifie transmettre à une troisième partie la position d'acheteur sur un contrat de promesse d'achat/vente, ce qui permet à la 3eme partie d'être titulaire de tous les droits et devoirs de l'acheteur émergent de ce contrat. L'affectation de la position contractuelle en investissant dans la troisième position de l'acheteur a pour effet de dissolution de l'acheteur initial.
- Autant le transfert de la position contractuelle que la simple possibilité de transfert prévu dans le contrat d'achat et de vente, a des conséquences fiscales dans IMT. En effet, la loi fiscale présume l'existence d'une transmission coûteuse chaque fois qu'il y a une transmission de position contractuelle (réelle ou potentielle), la taxant comme si elle était une véritable transmission, à savoir la taxe est perçue sur la valeur du montant payé par l'acheteur, mais le taux de la taxe est fixé sur le montant total.
- .
- L'inclusion de clauses dans le contrat de promesse qui autorise ou prévoit la possibilité que l'acheteur éventuel cède sa position contractuelle à une troisième partie doit toujours être examiné attentivement, en tenant compte des conséquences fiscales associées.

15. La Rupture d'un contrat de promesse d'achat/vente: conséquences:

Les conséquences de non-conformité du contrat de promesse d'achat/vente peuvent être prévues dans le contrat. En l'absence de dispositions spécifiques dans le contrat de promesse d'achat/vente, s'applique les règles générales du Code civil. Le Code civil établit les règles applicables subsidiairement suivantes:

- En cas de défaut de paiement de l'acheteur celui ci perd le signal qui a été livré en faveur du vendeur;
- En cas de défaut du vendeur potentiel, il a l'obligation de rembourser, doublement, l'acheteur du signal qu'il a déjà payé ; en alternative, le remboursement du double du signal, dans les situations où il y a eu la transmission de la propriété au propriétaire, l'acheteur peut exiger la valeur de la propriété déterminé objectivement au moment de non-accomplissement de la promesse, après déduction du prix convenu, et lui être restaurer le signal et une partie du prix qui a été payé;
- Dans le contrat de promesse doit être indiqué le temps dans lequel il est considéré qu'il y a défaut et pas seulement de frais (retard des responsabilités) . Il peut être mentionné qu'il sera considéré comme l'échec définitif aussi longtemps comme étant une partie des arriérés (retard des responsabilité) la contrepartie de procéder à l'interpellation de mise en garde (envoyer une déclaration écrite) qui fixe un délai raisonnable pour se conformer à l'obligation en question et récidiver dans la même non - respect de leur obligation.
- Par conséquent , les parties mettent en place immédiatement dans le contrat la période considérée comme raisonnable pour la conformité des conditions et pour les fins de l'article 801-808 du Code civil Portugais, après l'expiration de l'obligation accorder, l'acte pourra être en rupture définitive .
- Si la partie échoue à nouveau pour se conformer à la date indiquée la contrepartie doit envoyer une nouvelle communication écrite le long des lignes convenu dans le contrat stipulant que le contrat

 est considéré comme définitivement inassouvi perdre le signal ou donnant le droit de recevoir une partie de ce qu'ils ont payé en double.

Alternativement aux revendications ci-dessus , la partie non défaillante , peut choisir de demander a son tour une performance spécifique du contrat afin d'obtenir du tribunal une peine de remplacer la déclaration de la négociation du défaut présumé , obtenant ainsi la conformité contrat coercitive - promesse de vente .

5 - INSCRIPTION PROVISOIRE (D'ACHAT ET / OU DE L'HYPOTHÈQUE) EN FAVEUR DE L'ACHETEUR

L'enregistrement provisoire de l'acquisition consiste a l'enregistrement de l'acquisition en faveur de l'acheteur , avant la conclusion de l'acte de vente.

Le vendeur déclare lors de l'enregistrement qu'il a promis de vendre cette propriété à l'acheteur au prix défini dans le contrat de gage

L' inscription provisoire d'hypothèque est l'inscription d' une hypothèque sur la propriété avant de célébrer son acte d'hypothèque (qui, dans la plupart des cas est célébrée avec l'acte de vente) .

Ces documents servent à assurer la priorité de registre sur tous les autres dossiers qui , hypothétiquement , pourraient être promus par des autres partis avant la date de l'écriture (par exemple , les privilèges et hypothèques) .

- L'inscription provisoire de l'acquisition doit être signé par le vendeur potentiel (sa signature doit être reconnue en personne, ou, alternativement, soit demande l'enregistrement signé en personne au service de registre immobilier). Si il existe un contrat de promesse d'achat signé et que les signatures soient reconnues, la demande d'enregistrement peut être signé par un avocat ou par l'acheteur lui-même, en tenant compte que la demande d'enregistrement soit accompagnée par le contrat de promesse(ou copier certifiée conforme).
- L'inscription provisoire d'hypothèque, doit être signée par l'acheteur (sa signature doit être reconnue en personne, ou, à défaut, être une demande d'enregistrement signée en personne au service de registre immobilier), à condition que vous ayez déjà soumis l'enregistrement d' acquisition provisoire en sa faveur (en termes pratiques, ces enregistrements sont affichés simultanément, et l'acquisition sera inscrite avant l'hypothèque).

L'immatriculation provisoire expire six mois à compter de la date de sa soumission, sinon transformé en définitive (même si elles peuvent être renouvelées).

Après avoir authentifié l'acte de vente et l'hypothèque , si c'est le cas , l'enregistrement provisoire de l'achat et l'hypothèque doit être converti en définitives (effets rétroactifs de l'acquisition et de prêts



hypothécaires , pour registraires effets , la date à laquelle les demandes d' enregistrement provisoire ont été présentées) .

Il est vrai que l'enregistrement provisoire a généralement tendance à avoir lieu que quand il y a le financement d'acquisition (parce qu'ils sont exigé par la banque), la vérité est que la réalisation du dossier d'acquisition provisoire - même quand une banque n' est pas impliquée - est une garantie supplémentaire à l'acheteur .

En effet , l'acquisition d'un enregistrement provisoire peut donner à l'acheteur la sécurité de savoir que lors de votre acte d'achat et de vente, peut convertir l'acquisition d'inscription en définitif, en faisant "tomber" l'enregistrement d'autres privilèges ou des charges que si ils peuvent avoir été enregistrées sur la propriété .

Si les dossiers provisoires ne sont pas faits , ni de l'achat ou de l'hypothèque , l'enregistrement de l'acquisition devra être encouragée dès que l'acte d'achat et de vente est notarié.

Enfin , il est à noter que toute demande d'inscription doit être accompagnée par un renforcement du livret de la propriété ou de l'attestation de contenu de la matrice.

6 - CÉLÉBRATION DE L'ACTE PUBLIC

Avant d'effectuer l'acte notarié ou document certifié de vente d'un bien immobilier, il doit être appliqué un ensemble de vérifications afin de confirmer la situation juridique respective. Bon nombre des problèmes liés à la situation juridique de la propriété peut être vérifié à travers les documents relatifs du bien, qui sont habituellement fournis par le vendeur, qui ont déjà été mentionnés dans les étapes précédentes.

Les documents requis pour la l'acte de vente sont indiqués en 3.1

En plus de ces documents et en plus de ce qui précède, il est également important de vérifier s'il y a des droits de préemption à des tiers autres que l'État (propriétaires de bâtiments voisins, si elle est liée à la transmission d'un bâtiment rustique, ou les propriétaires des autres bâtiments agricoles situés dans la même zone, si elle est un bâtiment rustique inclus dans domaine de la réserve nationale de l'agriculture, des locataires de la propriété, etc.).



Si il existe un droit préférentiel de souscription à des tiers, ils devraient être tenus de mettre en évidence au vendeur des détenteurs des droits préférentiels de souscription respectifs qui ont été signalés pour exercer ce droit et qui ont renoncé à l'exercice de celui-ci (explicitement ou parce qu'ils ont manqué la date limite à cet effet).

Enfin, s'il existe une hypothèque sur la propriété, il devra être exigé au vendeur d'assumer son annulation, de présenter au moment de l'écriture, le document confirmant l'annulation. Cette situation est commune, étant donné qu'il est commun que les promoteurs immobiliers offrent en garantie les bâtiments concernés par l'offre, puis de procéder à l'annulation de l'hypothèque à l'égard de chaque unité, lot ou d'habitation, car ils sont vendus .

Outre les aspects juridiques mentionnés ci-dessus, avant d'acheter une propriété, l'acheteur devrait toujours procéder à une vérification de la situation physique dans lequel le bien se trouve,

- 
- confirmation sur place,
 - Confirmation de domaines/pièces,
 - caractéristiques et délimitation de la propriété,
 - Confirmation de l'emplacement,
 - état de conservation,
 - activités des voisins qui pourraient nuire à l'utilisation de la propriété,
 - etc

PAIEMENT DES TAXES MUNICIPALES TRANSFERT ONÉREUX DES BIENS IMMEUBLES (IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÃO ONEROSA DE IMÓVEIS)

Paiement de la taxe municipale sur le transfert onéreux des biens immeubles (IMT - Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis) doit être faite avec le bureau des impôts compétent ou via Internet (www.e-financas.gov.pt), avant l'acte de vente par l'acheteur s' il n'y a aucun résultat dans exonération de cet impôt.

La valeur qui sert de base pour le règlement de l'IMT est la valeur imposable de la propriété ou de la valeur de la transmission, toujours le plus élevé des deux. Le montant de l'IMT est déterminé en utilisant les taux prévus dans le Code IMT, qui sont répartis par catégories. Les deux niveaux de taux sont généralement modifiés chaque année par la loi sur le budget de l'État.

FRAIS IMT

- 
- Les bâtiments agricoles - 5%

- La propriété urbaine exclusivement résidentielle 1% à 6%
- La propriété urbaine exclusivement pour le propre logement permanent et de 0% à 6%
- Autres bâtiments et autres acquisitions - 6,5%
- Les biens acquis par des entités qui ont leur résidence fiscale dans un pays, territoire ou région soumise à un régime fiscal plus favorable, bien figurant sur la liste approuvée par ordre du ministre des Finances - 10%

TABLES IMT POUR L'AN 2017

LOGEMENT PROPRE ET PERMANENT

Le tableau applique à l'achat du bâtiment urbain ou fraction autonome de la construction urbaine destinée exclusivement à la résidence permanente au Portugal. Les propriétés qui ne dépassent pas 92,407 euros sont exonérées.

Valeur qui se concentre sur les IMT	Taux marginal (%)	Montant Franchise
Jusqu'à 92.407 euros	0 %	0,00
De 92.407 à 126.403 euros	2 %	1.848,14
De 126.403 à 172.348 euros	5 %	5.640,23
De 172.348 à 287.213 euros	7 %	9.087,19
De 287.213 à 574.323 euros	8 %	11.959,32
Plus de 574.323 euros	taux unique de 6%	

LOGEMENT SECONDAIRE ET LOCATION

Dans l'acquisition de la construction urbaine ou une fraction autonome de la construction urbaine destinés uniquement au logement, ne sont pas couverts dans le tableau ci-dessus, sur le continent, les taux suivants sont applicables.

Valeur qui se concentre sur les IMT	Taux marginal (%)	Montant Franchise
à 92.407 euros	0 %	0,00
De 92.407 à 126.403 euros	2 %	924,07
De 126.403 à 172.348 euros	5 %	4.716,16
De 172.348 à 287.213 euros	7 %	8.163,12
De 287.213 à 550.836 euros	8 %	11.035,25
Plus de 550.836 euros	taux unique de 6%	

Exonération de la taxe municipale sur l'immobilier (IMI) dans le cas de l'acquisition de la propriété pour habitation

En règle générale, l'exonération des IMT (taxe municipale sur le transfert de la propriété déficitaire) doit être demandée avant l'acte ou contrat donnant lieu à la transmission et toujours avant le règlement du même.

Exemption bénéficiaire lors de l'achat d'une propriété exclusivement pour la résidence permanente, et la valeur imposable ou la valeur déclarée de la propriété ne dépasse pas le montant prévu à l'art. 9 de CIMT, qui est, en 2015 de € 92,407 euros

Ces avantages ou des réductions de taux sont également applicables à l'échange des maisons si la propriété que vous recevez est destinée aux logements privés et permanente, ou est destinée exclusivement pour le logement, et la différence de taxe sur la valeur comptable ou la différence déclarée de valeurs (plus les deux) entre la livraison de biens et la réception, ne pas dépasser le montant prévu à l'article 9.

Le bénéfice de l'exonération s'applique uniquement aux propriétés urbaines utilisées exclusivement pour la résidence permanente et non aux terrains pour la construction de ces propriétés.

Si les produits sont donnés à une autre destination dans les six ans à compter de la date d'achat, sauf dans le cas d'une vente, si les bâtiments ne sont pas attribués à la résidence permanente dans les six mois à compter de la date d'acquisition ou, et il y aura l'évaluation du bien qui prendrait effet en IMT (taxe municipale sur le transfert de la propriété déficitaire), si le VPT dépasse le montant prévu à l'art. 9 de CIMT

TERME IMT PAIEMENT:

A l'issue de l'acte de vente, l'acheteur doit également remettre les guides de règlement du notaire ou un avocat ou de procureur liées aux impôts dus par l'acheteur: IMT (taxe municipale sur le transfert déficitaire de la propriété) et les droits de timbre (IS) une preuve de paiement, sauf dans les cas où l'acquisition est exempt de cette IMT d'impôt (impôt municipal sur le transfert de la propriété déficitaire). En général, l'IMT de la maison (taxe municipale sur le transfert onéreux des biens immobiliers) est payable à la date de règlement ou le jour ouvrable suivant 1. Si l'acte ou contrat est conclu à l'étranger, la taxe doit être facturée et payée le mois suivant l'émission.



DROIT DE TIMBRE LE PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT

Le droit de timbre sur la valeur de l'acquisition a une portée variée d'incidence, couvrant tous les actes, contrats, documents, livres, documents et autres faits énoncés dans le tableau général du droit de timbre.

L'intérêt économique appartient, à des acheteurs dans le cas de l'acquisition onéreuse des droits de propriété (ex.: Urbaine achat du bâtiment) ou chiffres partiels de ce droit sur un bien immeuble (ex.: Acquisition de l'unité de bâtiment dans la construction urbaine). Il est dans le tableau général qui sont fournis pour les valeurs imposables de cette taxe, les rapports aussi des taux d'imposition applicables au moment où elle est due.

Le droit de timbre doit être délivré par les entités de cette obligation dans les trésoreries des finances ou de tout autre endroit autorisé en vertu de la loi, jusqu'au 20ème jour du mois suivant à celui au cours duquel l'obligation fiscale est née.

Cette taxe est payée par l'acheteur au moment de l'acte de l'impôt perçu sur la valeur liquidative ou le montant convenu entre les parties, selon le plus élevé.

Sur la valeur de l'acquisition: 0,8%.

Sur le montant du prêt: crédit / d'impôt de subvention Stamp (Verba 17.1 de TGIS):



- Jusqu'à 1 an pour chaque mois ou fraction: 0,04%;
- 1 à 5 ans: 0,5%;
- Plus de 5 ans: 0,6%.

LES ÉMOLUMENTS DE L'ACTE OU D'UN DOCUMENT PRIVÉ ET CADASTRAL:

Les frais de l'acte ou document privé dépendent du notaire ou de l'avocat pour rédiger le document.

REGISTRE DE L'ACQUISITION POUR LE COMPTE DE L'ACHETEUR DU TERRAIN:

L'avocat ou le notaire chargé rend le dossier de l'achat au nom de l'acheteur dans les 10 jours suivant la signature de l'acte ou document privé. Le registre foncier d'acquisition dans la véranda coûtera 250.00 euros est représenté dans le service prévu pour cette effet ou de 225,00 euros si elle est présentée on-line.



RECORD DE FINANCEMENTS D'ACQUISITION EN FAVEUR DE L'ACHETEUR:

Le notaire ou un avocat après l'acte d'achat feront l'inscription dans la matrice en faveur de l'acheteur
Depuis la date d'acquisition des nouveaux propriétaires sera responsable de payer les taxes et les frais de propriété.

7 - TAXES APRÈS ACHAT

IMI (municipale de l'impôt foncier) (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Ceci est la taxe annuelle du Conseil, qui est prélevée sur la valeur imposable de logements. Cela sera déterminé par évaluation selon divers critères. IMI est annuelle, met l'accent sur la valeur fiscale constante du registre foncier et est calculée multipliant cette valeur par un pourcentage compris entre 0,4% à 0,7% (immeubles) ou 0,2% 0,4% (de la propriété urbaine évaluée par les règles de l'IMI).

Maisons destinées à la résidence permanente (ou logements locatifs la première transmission) peut bénéficier de cette exonération d'impôt pour une période de 3-6 ans que la valeur imposable de la propriété.

Cette exemption doit être demandée 60 jours après l'attribution de la propriété au logement privé, qui doit être faite dans un délai maximum de six mois à compter de l'acte de vente chez le notaire ou un document certifié privé.

Portimão le 25/07/2018

