

[Accueil](#) > ... > [Registres Fonciers, Du Commerce Et D'insolvabilité](#) > [Registres Fonciers Dans Les Pays de L'UE](#) Portugal

Registres fonciers dans les pays de l'UE

Contenu fourni par
Portugal

Portugal



Cette section présente une vue d'ensemble du registre foncier au Portugal.

Registre foncier

Le registre foncier est tenu par des services d'enregistrement, dirigés par des conservateurs et incorporés à l'*Instituto dos Registos e do Notariado*, qui est un institut public placé sous la tutelle du ministère de la justice. Ces services sont présents sur l'ensemble du territoire national, dans chaque municipalité, mais leur compétence n'est pas circonscrite à un secteur géographique particulier; ils peuvent donc effectuer des actes relatifs à n'importe quel bien immeuble situé au Portugal.

L'objet du registre est essentiellement de rendre publique la situation juridique des immeubles, en vue d'assurer la sécurité juridique des échanges de biens immobiliers. D'une manière générale, l'inscription au registre est obligatoire pour tous les éléments constatés dans un titre depuis le 21 juillet 2008.

Le registre définitif constitue une présomption de l'existence du droit au nom du titulaire inscrit, dans les termes précis définis par le registre.

Faits soumis à inscription au registre foncier

- a) Les faits juridiques établissant la constitution, la reconnaissance, l'acquisition ou la modification des droits de propriété, d'usufruit, d'utilisation et d'habitation, de surface ou des servitudes.
- b) Les faits juridiques établissant la constitution ou la modification de la copropriété ou de l'occupation en multipropriété.
- c) Les faits juridiques confirmant l'annulation ou la résiliation de conventions ayant pour objet les droits visés au point a).
- d) Les opérations de transformation du foncier résultant du lotissement, de la structuration de copropriétés et du remembrement, ainsi que les modifications qui y sont apportées.
- e) La simple détention.
- f) Les promesses de cession ou d'hypothèque, les pactes de préférence et la préférence testamentaire, sous réserve de leur effectivité, ainsi que la cession de la position contractuelle résultant des faits concernés.
- g) La cession de biens aux créanciers.
- h) L'hypothèque, sa cession ou sa modification, la cession du droit prioritaire au titre du registre correspondant et l'antichrèse.
- i) Le transfert de crédits garantis par une hypothèque ou une antichrèse, lorsqu'il y a lieu d'effectuer un transfert de garantie.

j) L'affectation d'immeubles au cautionnement des réserves techniques des compagnies d'assurance, ainsi qu'au cautionnement lié à la responsabilité des entités patronales.

k) Le crédit-bail et sa transmission.

l) Les baux de plus de six ans, ainsi que leur transfert et les contrats de sous-location, à l'exception des baux à ferme.

m) Les saisies et déclarations d'insolvabilité.

n) Les nantissements, les saisies, les saisies conservatoires et mises sous séquestre faisant l'objet d'une garantie hypothécaire ou d'une garantie par antichrèse, ainsi que tous autres actes ou mesures provisoires portants sur les mêmes actifs.

m) La constitution des régimes d'exclusivité et leurs modifications.

p) La charge liée à l'éventuelle réduction des donations faisant l'objet d'une procédure de réunion des biens successoraux.

q) La charge liée aux habitations à loyer plafonné ou à loyer modéré dans le cas des immeubles relevant de cette classification.

r) La charge du paiement des annuités prévues dans le cas des actions de développement agricole.

s) La renonciation à l'indemnisation, en cas d'expropriation, pour la plus-value résultant de travaux réalisés dans des immeubles situés en bordure de routes nationales ou inclus dans des plans municipaux d'améliorations.

t) Toute autre restriction au droit de propriété, ainsi que tous autres frais et tous autres faits soumis à enregistrement en application de la législation.

u) La concession de biens appartenant au domaine public et son transfert, lorsque l'intéressé entend constituer une hypothèque sur le droit qui lui est concédé.

v) Les faits juridiques ayant pour effet l'extinction de droits, de charges ou d'un passif ayant fait l'objet d'un enregistrement.

w) Le titre constitutif d'un complexe touristique et ses modifications.

Sont également soumises à enregistrement les actions, ainsi que les décisions finales y afférentes ayant force de chose jugée, qui ont pour objet, à titre principal ou subsidiaire:

a) la reconnaissance, la constitution, la modification ou l'extinction d'un des droits visés à la section précédente, ainsi que les actions pauliennes;

b) la réforme, la déclaration de nullité ou l'annulation d'un registre ou de sa révocation;

c) les procédures ayant pour finalité l'institution d'une saisie conservatoire ou d'une mise sous séquestre, ainsi que de toute autre mesure provisoire pesant sur la libre disposition de biens et de toute mesure provisoire y afférente.

Principes du registre foncier

Principe de l'opposabilité aux tiers

Les faits soumis à enregistrement, même non enregistrés, peuvent être invoqués à l'égard des parties elles-mêmes ou de leurs héritiers, à l'exception de la constitution d'hypothèque, dont les effets à l'égard des parties elles-mêmes sont subordonnés à l'enregistrement.

Toutefois, les faits soumis à enregistrement ne produisent d'effets à l'encontre de tiers qu'après la date de leur enregistrement.

Principe de priorité

Pour un même bien, le droit inscrit en premier lieu prévaut sur ceux qui lui font suite, dans l'ordre chronologique des dates d'enregistrement et, à une même date, dans l'ordre chronologique de dépôt des demandes.

Principe de légalité

La validité de la demande d'enregistrement est appréciée au regard des dispositions légales applicables, des documents présentés et des enregistrements antérieurs. Font notamment l'objet de vérifications l'identification de l'immeuble, la légitimité des intéressés, la régularité formelle des titres et la validité des actes qui y sont contenus.

Principe des titres successifs

L'établissement du registre définitif de constitution de charges par un acte juridique est subordonné à l'inscription préalable des biens au nom de celui qui les détient.

Si les biens concernés font l'objet d'un enregistrement d'acquisition ou de reconnaissance d'un droit susceptible d'être transmis, ou encore de simple détention, l'intervention du titulaire est nécessaire pour toute nouvelle inscription définitive, sauf dans le cas où le fait concerné découle d'un autre fait déjà enregistré.

Règle générale du délai d'enregistrement

En règle générale, l'enregistrement doit être demandé dans un délai de 30 jours à compter de la date d'établissement des titres relatifs aux faits en question ou de la date de paiement des taxes lorsque celles-ci doivent être acquittées après l'établissement des titres (cas des partages et des donations).

Autres caractéristiques de la procédure d'enregistrement

Le registre foncier est régi par le principe de l'instance, c'est-à-dire que l'enregistrement s'effectue à la demande de la personne ayant qualité à cet égard. Ont qualité pour demander l'enregistrement les sujets, actifs ou passifs, de la relation juridique concernée et, plus largement, toute personne y ayant un intérêt ou soumise à une obligation relative à sa promotion.

La demande peut être constituée en personne, par voie électronique, par télécopie ou par courrier.

Seuls peuvent être enregistrés les faits pour lesquels sont produites les pièces justificatives correspondantes. Les titres relatifs aux faits concernant les biens immeubles sont établis, en règle générale, par acte notarié ou par acte sous seing privé authentifié (document certifié par un notaire, un avocat, un auxiliaire de justice [*solicitador*] ou par le service des registres et versé dans le fonds accessible sur le site internet du registre foncier [*Predial Online*]).

Il existe un mécanisme obligatoire de correction des anomalies: si l'enregistrement n'a pu être effectué conformément aux prescriptions, le service des registres prend contact avec le demandeur pour l'inviter à fournir les documents nécessaires afin d'éviter le rejet ou le classement provisoire de l'enregistrement sollicité.

Le service des registres procède à l'enregistrement dans un délai de dix jours à compter du dépôt de la demande.

Si l'enregistrement fait l'objet d'une mesure de rejet ou de classement provisoire en raison d'incertitudes, le demandeur en reçoit notification par ordonnance motivée et peut former un recours hiérarchique ou devant la justice.

Coûts

Le registre foncier entraîne des coûts, qui sont fixés par le *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (décret-loi n° 322-A/2001 du 14 décembre 2001).

Accès aux données du registre

Les données du registre sont disponibles sous la forme de certificats sur papier et sont aussi aisément accessibles sur internet, à l'adresse <http://www.predialonline.pt/>, sous la forme de certificats électroniques. On y trouve des données actualisées en permanence sur la situation juridique des biens immeubles, ainsi qu'un état des demandes d'enregistrement en cours. L'accès aux données se fait sur abonnement annuel et coûte 15 EUR. La demande doit être effectuée sur la base du numéro d'identification ou du numéro fiscal de l'immeuble. Une fois le paiement effectué, l'information est accessible au moyen d'un code d'authentification.

Autres services

Le Portugal dispose de deux services dédiés en matière de registre foncier: *Predial Online* et *Casa Pronta*.

Predial Online

Ce site permet d'archiver sous forme électronique des actes privés authentifiés relatifs à des faits juridiques, ainsi qu'à des autorisations de mainlevée d'hypothèques. Il contient également des données rendant publics les principaux éléments des transactions immobilières, afin que les entités disposant d'un droit de préemption puissent manifester leur intention de l'exercer ou pas. Il est aussi possible d'y consulter les documents signifiés par voie de publication dans le cadre des procédures particulières de justification et de rectification.

Enfin, le site donne également accès aux enregistrements, moyennant l'authentification de l'utilisateur au moyen d'un certificat électronique.

L'accès à Predial Online est-il gratuit?

L'accès à une grande partie du site web Predial Online est gratuit. Toutefois, l'accès à certains services requiert le paiement d'une redevance fixée par le *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (décret-loi n° 322-A/2001 du 14 décembre 2001) et est réservé aux utilisateurs authentifiés. L'authentification s'effectue au moyen d'un certificat électronique; elle est nécessaire, notamment, pour les registres en ligne (demande et consultation du statut de la demande) et le dépôt de documents (dépôt et consultation).

Informations accessibles sur le site Predial Online

Ce site web permet l'accès aux données et certificats concernant les immeubles enregistrés au registre foncier portugais.

Casa Pronta

Le service Casa Pronta est un guichet unique qui permet de réaliser immédiatement toutes les formalités nécessaires en ce qui concerne l'achat et la vente, la donation, l'échange et la dation en paiement de biens immeubles urbains, mixtes ou ruraux, avec ou sans recours à un crédit bancaire, ainsi que le transfert d'un emprunt immobilier d'une banque à une autre ou la réalisation d'un emprunt garanti par la mise sous hypothèque d'un immeuble. Le service Casa Pronta permet également la constitution d'une copropriété.

Les opérations sont lancées au service du registre foncier ou par l'intermédiaire d'une banque, qui peut accéder au site web grâce à un identifiant et à un mot de passe. Ce processus peut être contrôlé à tout moment.

Le site web donne à chacun la possibilité d'annoncer la cession d'un immeuble, de sorte que les entités jouissant d'un droit de préemption puissent manifester leur intention de l'exercer ou pas.

L'accès à Casa Pronta est-il gratuit?

L'accès au service est tarifé conformément au barème fixé par le *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (décret-loi n° 322-A/2001 du 14 décembre 2001).

Le site web Casa Pronta permet à toute personne d'annoncer la cession d'un immeuble moyennant le paiement d'une redevance de 15 EUR.

Toute entité jouissant d'un droit de préemption peut manifester gratuitement son intention d'exercer ce droit ou

pas. Toutefois, dans ce dernier cas, l'accès au site est restreint.

En outre, l'accès au site web de Casa Pronta est limité:

- aux établissements bancaires;
- aux services du registre foncier;
- et aux entités exerçant un droit de préemption.

L'accès se fait par l'introduction d'un identifiant et d'un mot de passe.

La consultation des avis relatifs à l'exercice de droits de préemption est gratuite et exempte de toute restriction.

Liens utiles

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

■ Dernière mise à jour: 07/04/2024

Les versions nationales de cette page sont gérées par les États membres correspondants, dans la/les langue(s) du pays. Les traductions ont été effectuées par les services de la Commission européenne. Il est possible que l'autorité nationale compétente ait introduit depuis des changements dans la version originale, qui n'ont pas encore été répercutés dans les traductions. La Commission européenne décline toute responsabilité quant aux informations ou données contenues ou visées dans le présent document. Veuillez vous reporter à l'avis juridique pour connaître les règles en matière de droit d'auteur applicables dans l'État membre responsable de cette page.