

Registres fonciers dans les États membres - Portugal



Tento text byl přeložen strojově. Za kvalitu překladu neručíme.

Cette page donne un aperçu du cadastre portugais.

Registre foncier

Le registre foncier est essentiellement destiné à donner de la publicité à la situation juridique des bâtiments, en vue d'assurer la sécurité du commerce légal de biens immobiliers et est, en principe, obligatoire pour tous les actes à compter du 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.

Au Portugal, le registre foncier est fourni par les bureaux d'enregistrement, sous la direction de conservateurs.

Les services d'enregistrement sont des services décentralisés de l'Instituto dos Registos e do Notariado, qui est un institut public intégré dans l'administration indirecte de l'État et sous la surveillance et la surveillance du ministère de la justice. Ces services sont dispersés sur l'ensemble du territoire national, dans chaque commune, mais leur compétence n'est pas délimitée par le territoire de la commune et peut être effectuée pour toute parcelle située au Portugal.

Faits soumis à inscription au registre foncier

Conformément aux articles 2 et 3 du code du registre foncier, l'enregistrement est obligatoire:

1. Les faits juridiques établissant la constitution, la reconnaissance, l'acquisition ou la modification des droits de propriété, de l'usufruit, de l'utilisation et de l'habitation, des surfaces ou des servitudes.
2. Les faits juridiques établissant la constitution ou la modification de la copropriété ou de l'occupation en multipropriété.
3. Les faits juridiques confirmant l'annulation ou la résiliation de conventions ayant pour objet les droits visés au point a).
4. 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.
5. La simple détention.
6. 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.
7. La cession de biens aux créanciers.
8. L'hypothèque, sa cession ou sa modification, la cession du droit prioritaire au titre du registre correspondant et l'antichrèse.
9. Le transfert de crédits garantis par une hypothèque ou une antichrèse, lorsqu'il y a lieu d'effectuer un transfert de garantie.
10. L'affectation d'immeubles au cautionnement des réserves techniques des compagnies d'assurance, ainsi qu'au cautionnement lié à la responsabilité des entités patronales.
11. Le crédit-bail et sa transmission.
12. Les baux de plus de six ans, ainsi que leur transfert et les contrats de sous-location, à l'exception des baux à ferme.
13. Les saisies et déclarations d'insolvabilité.
14. 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 portant sur les mêmes actifs.
15. La confiscation dans le cadre des procédures pénales;

16. La constitution des régimes d'exclusivité et leurs modifications.
17. La charge liée à l'éventuelle réduction des donations faisant l'objet d'une procédure de réunion des biens successoraux.
18. La charge liée aux habitations à loyer plafonné ou à loyer modéré dans le cas des immeubles relevant de cette classification.
19. La charge du paiement des annuités prévues dans le cas des actions de développement agricole.
20. 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.
21. Toute autre restriction au droit de propriété, ainsi que tous autres frais et tous autres faits soumis à enregistrement en application de la législation.
22. La fourniture de biens immobiliers dans le domaine public et ses transferts lorsque le droit est octroyé s'il souhaite l'enregistrement d'une hypothèque;
23. Des faits juridiques qui importent l'extinction de droits, de taxes ou de droits enregistrés;
24. Le titre constitutif d'un complexe touristique et ses modifications.

Sont également soumis à enregistrement:

- La reconnaissance, la constitution, la modification ou la révocation de tout droit susmentionné ainsi que les actions révocatoires;
- La réforme, la déclaration de nullité ou l'annulation d'un registre ou de sa révocation;
- Les décisions finales concernant des actions antérieures dès qu'elles ont acquis force de chose jugée;
- Les procédures d'octroi de la saisie et la description de la saisie et de tout autre arrangement ayant une incidence sur la libre disposition des biens; et
- Les procédures décrites ci-dessus.

Principes du registre foncier

Principe de l'opposabilité aux tiers

Conformément à l'article 5 du code du registre foncier, les actes soumis à enregistrement n'ont des effets sur les tiers qu'après la date de leur enregistrement, sauf:

- l'acquisition, sur la base de la possession, de la propriété, de l'usufruit, de l'utilisation et du logement, de la surface ou de la servitude;
- les servitudes apparentes; et
- les faits concernant les actifs à durée indéterminée, jusqu'à ce qu'ils soient précisés et déterminés.

Principe de priorité

En vertu de l'article 6 du code des propriétés immobilières, le premier devoir prévaut sur ceux qui suivent pour les mêmes marchandises, par ordre de date de l'enregistrement et, à la même date, par ordre chronologique des observations correspondantes.

Principe de légalité

En vertu de l'article 68 du code du registre foncier, la viabilité d'une demande d'enregistrement doit être appréciée au regard des dispositions légales applicables, des documents produits et des enregistrements précédents, notamment l'identité du bâtiment, la légitimité des parties concernées, la régularité formelle des titres et la validité des actes qui y sont contenus.

Principe des titres successifs

En vertu de l'article 34 du code du registre foncier, l'enregistrement définitif des frais par les opérations juridiques dépend de l'inscription préalable des marchandises au nom de ceux qui en font la charge.

L'enregistrement définitif pour l'acquisition de droits dépend de l'inscription préalable des marchandises au nom du cédant, lorsque le document prouvant le droit du cédant n'a pas été déposé auprès du service d'enregistrement, à l'exception des cas d'enregistrement de l'acquisition sur la base du partage en cas de renonciation à l'enregistrement préalable.

Lorsqu'il existe un procès-verbal d'acquisition ou de reconnaissance légale d'un droit qui peut être cédé ou qu'un tel droit peut être obtenu, il est nécessaire que le titulaire concerné intervienne pour pouvoir procéder à une nouvelle inscription, à moins que l'événement ne soit le résultat d'un autre droit inscrit.

Principe d'effectivité entre les parties

En vertu de l'article 4 du code du registre foncier, les faits qui sont soumis à enregistrement, même s'ils ne sont pas enregistrés, peuvent être invoqués entre les parties elles-mêmes ou leurs héritiers, à l'exception de la constitution d'une hypothèque, dont l'effectivité, entre les parties elles-mêmes, dépend de la mise en œuvre du registre.

Règle générale concernant le délai d'enregistrement

En règle générale, et conformément à l'article 8 quater, paragraphe 1, du code du registre foncier, l'enregistrement doit être demandé dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle les faits ont été tenus.

Autres caractéristiques du processus d'enregistrement

Principe

Dans le registre foncier, il existe, en règle générale, le principe de la procédure, à savoir l'enregistrement à la demande d'une personne ayant qualité pour agir (article 41 du code relatif à l'enregistrement foncier).

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.

Les candidatures peuvent être introduites en personne, par courrier électronique ou par courrier postal.

Seuls les faits étayés par des preuves documentaires peuvent être enregistrés. 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 [solicitor] ou par le service des registres et versé dans le fonds accessible sur le site internet du registre foncier [Predial Online]).

Défauts de défauts

Il existe un mécanisme obligatoire pour remédier aux déficiences prévues à l'article 73 du code du registre foncier, qui consiste en une procédure qui précède la décision relative aux conditions de qualification et qui doit être utilisée en cas de défaillances auxquelles il peut être remédié d'office, sur la base de documents présentés ou existants auprès de l'autorité d'enregistrement compétente, ou par accès direct aux informations contenues dans les bases de données des autorités ou des services des pouvoirs publics.

Étant donné qu'il n'est pas possible de compléter d'office, à condition qu'il n'y ait pas de nouvelle demande d'enregistrement, ni ne constitue un motif de refus au motif que le fait que le document est déjà enregistré est déjà enregistré ou n'est pas soumis à enregistrement, que le fait est déclaré nul et non avenu ou que le registre a déjà été établi à titre provisoire et que la personne concernée ne peut pas être radiée du registre, le service d'enregistrement compétent en informe le demandeur par écrit ou dans un registre postal afin que ce dernier, dans un délai de cinq jours, le fasse.

En cas d'irrégularité non corrigée par l'action du demandeur, l'enregistrement n'est pas procédé à l'enregistrement provisoire ou refusé si les irrégularités en question concernent l'omission de documents devant être délivrés par les autorités ou services de l'administration publique et que les informations qu'il contient ne peuvent être obtenues en accédant aux bases de données pertinentes. Dans ce cas, les services doivent veiller à ce que les documents soient obtenus directement auprès de ces autorités.

Période de mise en œuvre des enregistrements

Le responsable du bureau d'ordre procède à l'inscription dans un délai de 10 jours à compter de la date de la soumission.

Lorsque l'enregistrement est qualifié dans des conditions autres que celles qui ont été demandées, le demandeur est informé, par voie d'ordonnance motivée, et peut former un recours, hiérarchiquement ou judiciairement.

Coûts

Le registre foncier est soumis aux dépens prévus par le règlement no 322-A/2001 du 14 décembre 1999.

Accès aux informations relatives à l'enregistrement

En plus des copies papier des certificats, les informations peuvent être facilement accessibles en ligne à l'adresse <http://www.predialonline.pt/> au moyen d'un certificat électronique. Il existe des informations actualisées sur la situation juridique des bâtiments et sur les demandes d'enregistrement en instance.

L'accès est possible au moyen d'un abonnement annuel et d'un coût de 15 EUR ou de 20 EUR, selon que la demande de souscription ou de renouvellement d'accès au certificat permanent du registre foncier est effectuée via l'adresse électronique *mentionnée* ci-dessus ou oralement dans un bureau d'enregistrement pour les actes d'enregistrement des terres. La demande doit être effectuée sur la base du numéro d'identification ou du numéro fiscal de l'immeuble. Après le paiement, les informations sont disponibles une fois qu'un code de certification est introduit.

L'accès aux informations contenues dans le registre peut également être effectué au moyen de l' **information relative aux terres** simplifiées, comprenant la mise à disposition en ligne d'informations non certifiées et constamment mises à jour contenant la description du bâtiment et l'identification du propriétaire, permettant à tout citoyen de vérifier, de manière plus simple et moins onéreuse, s'ils sont inscrits sur une succession, une hypothèque ou toute autre charge ou charge. Pour chaque bâtiment, la redevance de 6 EUR est à payer pour chaque bâtiment. En plus de cette redevance, un montant de 4 EUR est prélevé lorsque la demande est présentée oralement dans un service chargé d'établir un acte d'établissement du registre foncier.

Autres services

Le Portugal dispose de deux services dédiés en matière de registre foncier: Immobilier en ligne et Casa Pronta.

Propriété foncière

Les enregistrements [peuvent](http://www.predialonline.mj.pt/) être demandés à la page <http://www.predialonline.mj.pt/>, et les personnes concernées doivent s'authentifier au moyen d'un certificat numérique.

Dans le même ordre d'idées, il est possible de déposer des documents privés authentifiés électroniquement dans le cadre de transactions légales et d'autorisations d'annulation de prêts hypothécaires.

Il est également possible de générer des publicités destinées à faire de la publicité pour les éléments essentiels de l'entreprise en matière de propriété, de sorte que les entités bénéficiant d'un droit préférentiel de souscription puissent manifester leur intention d'exercer ou non ce droit. 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.

Accès au registre foncier en ligne

L'accès à la plupart des pages en ligne du «Land Online» est gratuit. Toutefois, l'accès à certains services a des coûts, fixés par le règlement sur l'enregistrement et le notariat (décret-loi no 322-A/2001 du 14 décembre) et est réservé aux utilisateurs authentifiés. L'authentification est effectuée au moyen d'un certificat numérique et porte notamment sur l'enregistrement en ligne (demande et consultation du statut patrimonial du bien) et sur les dépôts de documents (dépôt et consultation).

Prota House

Le service Pronta fournit un guichet unique pour toutes les formalités nécessaires à l'achat, au don, au don, à l'échange, au paiement, aux terres urbaines, mixtes ou agricoles, avec ou sans crédit bancaire, au transfert d'un prêt bancaire pour l'achat d'une maison de banque d'une banque à une autre ou à la réalisation d'un prêt garanti par une hypothèque sur le logement. Le service Casa Pronta permet également la constitution d'une copropriété.

Les procédures débutent au service du registre foncier ou sont engagées par 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 internet permet à quiconque d'annoncer la transmission d'un bien immobilier de manière à ce que les entités dotées d'un droit préférentiel de souscription puissent manifester leur intention d'exercer ou non le droit.

Accès à la Prota House

L'accès à la procédure entraîne des frais exposés dans le règlement no 322-A/2001 du 14 décembre 2009.

Le site Internet «Casa Pronta» permet à toute personne d'annoncer la transmission d'un bien contre paiement d'une redevance de 15 EUR.

Les entités jouissant d'un droit préférentiel de souscription peuvent manifester leur intention d'exercer ce droit gratuitement. Toutefois, dans ce dernier cas, l'accès au site est restreint.

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

- Banques
- Cadastres
- Et aux entités exerçant un droit de préemption.

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

Il n'y a pas de restrictions à l'accès à la consultation des avis pour l'exercice des droits de préférence qui peuvent être affichés gratuitement.

Liens utiles

[📄 Biens en ligne](#)

[📄 Prota House](#)

Il s'agit d'une traduction automatique du contenu. Le propriétaire de cette page décline toute responsabilité quant à la qualité de ce texte résultant d'une traduction automatique.

Dernière mise à jour: 26/08/2019