



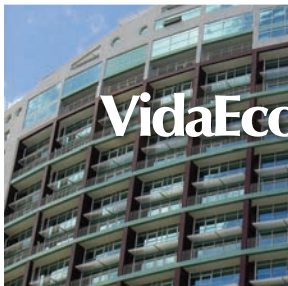
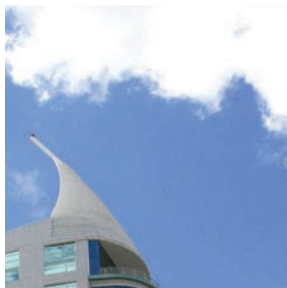
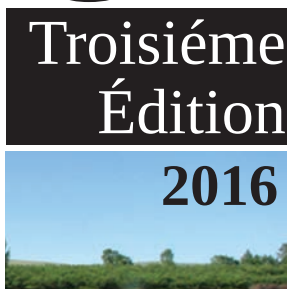
ADVOGADOS

LUÍS CAMEIRÃO
& ASSOCIADOS

Vivre au Portugal

Troisième
Édition

2016



VidaEconómica

VIVRE AU PORTUGAL

Troisieme Édition



Département de Droit des Affaires

- Fusions et acquisitions
- Droit des Sociétés Commerciales
- Contrats commerciaux
- Droit Immobilier
- Droit du Tourisme
- Droit de la Construction
- Propriété Industrielle
- Droit des Transports

Département de Droit Public

- Concours Publics
- Expropriations
- Urbanisme
- Licences commerciales et industrielles
-

Département du Droit du Travail

- Contrats individuels de travail
- Cessation des contrats de travail
- Restructuration d'entreprises sur le plan social
- Hygiène, sécurité et santé sur le lieu de travail

Départements Fiscal et Financier

- Droit Fiscal
- Droit de la Bourse et du marché des capitaux
- Planification fiscale internationale

Départements de Droit Civil

- Droit de la Famille
- Contrats
- Droit des Successions
- Location
- Responsabilité civile

Département du Droit de l'Environnement

- Régime juridique de l'eau
- Droit des résidus et recyclage
- Droit Pénal de l'Environnement

Contentieux

- Commercial
- Civil
- Administratif
- Fiscal
- Social
- Recouvrement de créances
- Investissement étranger
- Transmission d'entreprises familiales

Département du Droit de la Santé

- Partenariats publico-privés dans la santé (*project finance*)
- Droit de la responsabilité civile, disciplinaire et pénale des établissements et des professionnels de la santé
- Droit du médicament



**LUÍS CAMEIRÃO
& ASSOCIADOS**

VIVRE AU PORTUGAL

Troisième Édition

VidaEconómica

FICHE TECHNIQUE:

Titre

Vivre au Portugal (3^a edição)

Auteur

AVLC & ADVOGADOS - LUÍS CAMEIRÃO E ASSOCIADOS

Rua de Ceuta, 118-1^o · 4050-190 Porto-Portugal

Tel.: 00 351 22 339 47 10 · Fax: 00 351 22 339 47 29

www.avlc-advogados.com

Email: avlc@avlc-advogados.com

Coordinateur: *Luís Cameirão*

Révision: Zeferino Ferreira, Ricardo Meireles Vieira

Traduction: Sandra de Almeida

Editeur

Grupo Editorial Vida Económica

Rua Gonçalo Cristóvão, 14 – r/c – 4000-263 Porto - Portugal

www.vidaecomomica.pt

Composition et montage

Vida Económica

Impression et finitions

DPS - DIGITAL PRINTING SERVICES, LDA

Dépôt Légal n° 405486/16

ISBN: 978-989-768-206-3

Imprimé: février 2016

INDICE

1. PORTUGAL.....	9
2. LE MARCHÉ IMMOBILIER AU PORTUGAL.....	17
3. ACHETER UNE MAISON AU PORTUGAL.....	29
4. CONSTRUIRE UNE MAISON AU PORTUGAL	47
5. LOCATION AU PORTUGAL	57
6. TIME-SHARING.....	85
7. AUTRES CONTRATS IMMOBILIERS.....	93
8. PROPRIÉTÉ HORIZONTALE.....	115
9. EXERCICE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES OU INDUSTRIELLES	129
10. FISCALITÉ DE L'IMMOBILIER.....	135
11. ASSURANCES	159
12. VISA GOLD	173
13. CONTACTS UTILES.....	177
14. ANNEXES	193
INDICE GÉNÉRAL	219

Introduction

Avec près de 900 ans d'histoire et les plus anciennes frontières définies d'Europe, le Portugal est, aujourd'hui, une parfaite symbiose entre la tradition et la modernité.

Le Portugal a les infrastructures routières, aéroportuaires et de communication, les plus modernes et s'est révélé être un pays attractif pour les grandes sociétés qui y investissent en bénéficiant de toute la qualité de ses services et une fiscalité assez attractive.

Par ailleurs, le Portugal, en tant que destination touristique, bénéficie d'un climat agréable, avec des régions étendues sur lesquelles le soleil brille plus de 300 jours par an, une gastronomie d'excellence, des paysages surprenants, des villes dynamiques en termes de commerce, de services et de culture à chaque coin de rue, des villages magnifiques : tout à moins de deux heures des principales capitales européennes, entourée d'un accueil chaleureux et amical qui vise toujours à recevoir au mieux les visiteurs.

D'autre part, le Portugal bénéficie d'excellentes relations avec ses anciennes colonies, notamment par le biais de la communauté des pays de langue portugaise (C.P.L.P.), affichant le pays comme une excellente plateforme pour faire des affaires avec l'Angola, le Mozambique, Guinée Bissau, São Tomé et Príncipe, Brésil et la Chine via Macau.

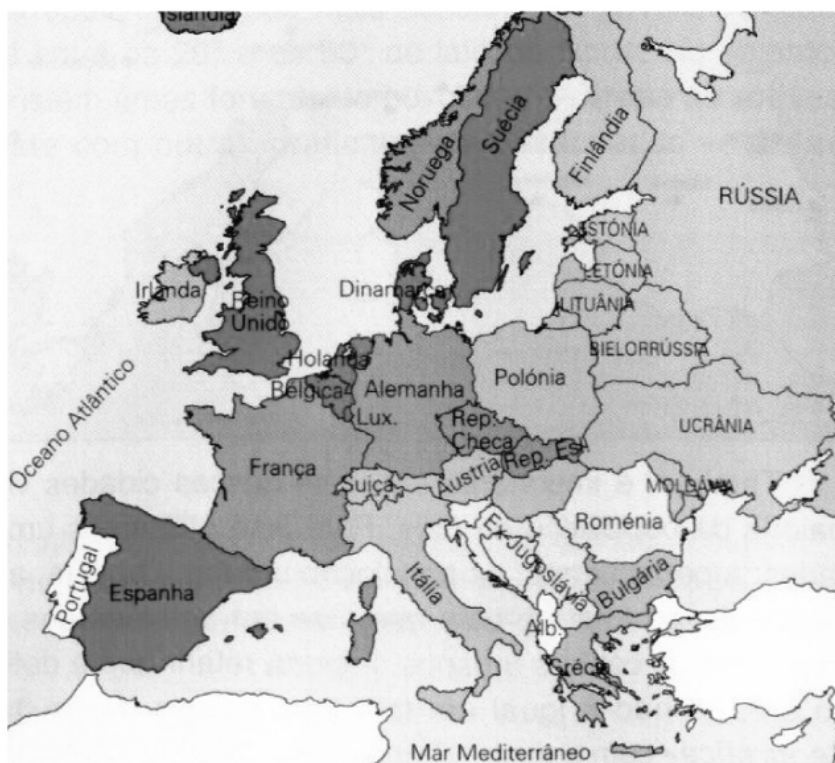
A l'Union Européenne depuis 1985, le Portugal joint aussi d'une grande stabilité politique et social, faisant de lui un local d'absolue tranquillité, à visiter ou pour y vivre et faire des affaires.

Luís Cameirão

1. PORTUGAL

Le Portugal est une nation indépendante depuis 1143 et la stabilité de ses frontières continentales, pratiquement identiques depuis le XIII^e siècle, reflète son identité prononcée et son unité interne.

Le portugais est une langue parlée par plus de 272 millions de personnes sur tous les continents, lui donnant, pour cette raison, des relations historiques et culturelles avec le monde entier.



La population au Portugal s'élève à près de 10,5 millions d'habitants, parmi lesquels, près de la moitié est économiquement active. La plus grande concentration démographique se situe dans le littoral, surtout, à Lisbonne et à Porto.

Le Portugal se situe, d'une part, comme une « porte d'entrée » naturelle entre l'Union Européenne et les marchés mondiaux et possède, d'autre part, une très forte liaison avec les pays de langue portugaise d'Afrique, mais aussi avec le Brésil et Macau, ce qui constitue une base solide et efficace pour son internationalisation.



1.1. Géographie

La localisation géographique du Portugal, à l'extrême sud-ouest du continent européen, permet un accès rapide, non seulement à plusieurs pays européens, mais, aussi, à la côte Est du continent américain et du continent africain.

Situé dans la partie occidentale de la Péninsule Ibérique, le Portugal est délimité au Nord et à l'Est par la frontière avec l'Espagne (1230 km de frontières) et à l'Ouest par l'Océan Atlantique (817 km de côtes), le Cap de Roca (côte ouest) étant situé à l'extrémité la plus occidentale de l'Europe.

La superficie totale du Portugal est de 92 090 Km², y compris avec les îles des Açores (2 355 Km²) et de Madère (741 Km²).

Le Portugal est traversé par trois fleuves principaux qui trouvent leurs sources en Espagne, le Tage qui débouche à Lisbonne, le Douro, dont l'embouchure est à Porto et le Guadiana qui fait frontière au Sud avec l'Espagne.

Le Portugal continental possède une division administrative comportant 18 districts: Aveiro, Beja, Braga, Bragança, Castelo Branco, Coimbra, Évora, Faro, Guarda, Leiria, Lisboa, Porto, Portalegre, Santarém, Setúbal, Viana do Castelo, Vila Real et Viseu. Madère et les Açores sont considérées comme deux régions autonomes se trouvant dans cette dernière le sommet le plus haut du Portugal, la montagne du Pico (2.351 m). Le Portugal a un climat tempéré océanique, avec des températures moyennes variant entre 8 et 18 degrés Celsius en Hiver et 16 et 30 degrés Celsius en été. Le climat de la Madère est de type méditerranéen avec des températures agréables durant toute l'année, alors qu'aux Açores, domine un climat tempéré maritime.

1.2 Activités économiques

A partir de 1986, date de l'adhésion à la Communauté Européenne, le Portugal a bénéficié largement, autant des financements communautaires, que d'un flux élevé d'investissements directs étrangers, ayant permis une amélioration significative du niveau de vie de la population et des infrastructures du pays.

Le Portugal a développé, ces 30 dernières années, une économie de marché de plus en plus basée sur les services, les secteurs les plus dynamiques étant ceux du commerce, des transports et des communications, du tourisme et des services financiers, présentant des taxes de croissance très positives.

En effet, le secteur des services représente, actuellement, 67,5% en termes d'emploi et 76,7% de la Valeur Ajoutée Brute (VAB), alors que le secteur agricole absorbe à peine 8,6% de l'emploi et contribue avec 2,3% pour la VAB.

La structure traditionnelle de l'industrie transformatrice dépend des industries du secteur textile, de la chaussure, de la céramique, du liège, de l'alimentation et des boissons, de la réparation navale, et a évolué vers des secteurs plus dynamique comme ceux de l'automobile et ses composants, celui de l'électronique, celui de la pharmaceutique, la biotechnologie, l'informatique, etc...

Un des aspects qui caractérise l'économie portugaise, par rapport à ses partenaires de l'Union Européenne, est l'existence de coûts de main d'œuvre de travail encore assez peu élevés. Cet élément associé au libre accès aux marchés de l'Union Européenne, ont aidés le Portugal à attirer des investissements étrangers dans des nouveaux projets dans l'industrie transformatrice, particulièrement dans les secteurs de l'automobile et de l'électronique.

L'économie portugaise, face au cadre actuel de la globalisation, présente de bons signaux de développement et de modernisation et on assiste, de plus en plus, à l'internationalisation des entreprises portugaises, tout comme l'implantation des entreprises étrangères au Portugal. Avec un poids croissant dans le commerce mondial, le Portugal est, sans aucun doute, un important partenaire dans le commerce européen.

D'innombrables entreprises multinationales utilisent le marché portugais pour faire des tests sur de nouveaux produits, dirigés vers des segments de marchés spécifiques et il faut souligner que les consommateurs - qu'il s'agisse de personnes morales ou des personnes physiques - s'avèrent être très proactifs en ce qui concerne l'adoption de

nouveaux produits, notamment des produits de technologie de pointe. Le Portugal est, actuellement, considéré comme un pays agréable pour y vivre et travailler en raison d'une qualité de vie rare et enviable.

1.3 Infrastructures

L'avantage géographique du Portugal, supra mentionné, a été complété par un réseau d'infrastructures modernes et constamment entretenues. Le secteur des transports au Portugal s'est adapté aux changements structurels de son économie. Toutefois, il aurait été important d'intégrer le Portugal dans un système de liaisons transeuropéennes dans les différents modes de transport.



Le Portugal continental a trois aéroports internationaux (Lisbonne, Porto et Faro). L'aéroport de Sá Carneiro, à Porto, dont les infrastructures ont fait l'objet d'une intense restructuration, détient une position favorable en Europe, avec la création constante de nouvelles liaisons par les sociétés *low cost*.

En ce qui concerne le secteur portuaire, le Portugal comporte cinq ports principaux : le port de Sines, le port de Leixões, le port de Lisbonne, le port de Setúbal et le port d'Aveiro. Le port d'eaux profondes de Sines, contiguë à une zone industrielle et logistique, constitue un exemple au top en termes d'infrastructures disponibles au Portugal. Notamment, la respective plateforme industrielle, qui s'étend sur plus de 2.000 hectares et représente une excellente option pour des projets d'investissements orientés vers l'approvisionnement du marché Européen, tout comme pour le transport de marchandises à partir du port d'eaux profondes le plus occidental de l'Europe.

Dans les principales villes comme Lisbonne et Porto, les travaux d'élargissement des réseaux de transport métropolitains de voyageurs sont terminés. A Lisbonne, le réseau de métropolitain a connu des travaux de restructuration et d'extensions des lignes avec la création d'une nouvelle ligne qui relie le centre de la ville à la gare de Santa Apolónia et à l'aéroport de Portela. A Porto, l'exploitation du réseau a débuté en 2002, avec la liaison du centre ville vers l'aéroport de Sá Carneiro, suivie de liaisons vers Maia, Gaia, Hôpital de S. João, Póvoa do Varzim et Matosinhos.

1.4. Tourisme et Loisirs

Son climat tempéré, son littoral de sable blanc du continent, ses côtes escarpées dans les archipels, la diversité de ses paysages et son peuple hospitalier font du Portugal une destination très appréciée pour les vacances.

La vocation du pays pour le tourisme se vérifie au travers de la qualification de son offre touristique et la modernité de ses infrastructures. Ce secteur est devenu important dans l'économie portugaise, ces dernières

années, comme cela s'est constaté dans l'augmentation de ces recettes et du nombre de visiteurs.

On a remarqué, par ailleurs, qu'en plus d'une destination de vacances recherchée, le Portugal est, de plus en plus, choisi comme un lieu pour l'installation d'une seconde résidence pour de nombreux étrangers qui ont découvert le pays, attirés par le soleil et son cosmopolitisme.

Le tourisme est, en effet, un des plus importants secteurs de l'économie portugaise, représentant près de 11% du PIB et absorbant près de 10% de l'emploi. En 2004, le Portugal s'est placé à la 19^{ème} place du «ranking» des principales destinations touristiques, avec 11,6 millions de touristes, et à la 25^{ème} position au "ranking" des recettes, avec 8,1 milliards d'euros. En 2010, la contribution du tourisme en termes d'emploi représentait une croissance de 18,8%, correspondant à près de 943.000 emplois et les recettes de tourisme international auraient été responsables de 14,9% du total des exportations selon les WTTC.

Quant aux hôtels, ceux-ci ont présenté une croissance significative en termes de capacité et de diversité de leur offre touristique, en raison, notamment du développement important du tourisme rural (chambre d'hôtes, hostels, tourisme rural et agro-tourisme).

Le Portugal prétend développer un "*cluster*" Tourisme-Loisirs en tant que secteur stratégique prioritaire pour l'économie du pays, selon lequel, le futur du secteur passe par une perspective de viabilité en terme d'environnement, d'économie et du droit social. Dans cette optique, on vise un nouveau modèle de durabilité du tourisme qui privilégie la qualité de l'environnement de la destination touristique, qu'il s'agisse de complexes touristiques ou des services prêtés.

Un des éléments clef du secteur du tourisme au Portugal est lié à la variété des parcours de golf qui dans la majeure partie, ont été conçus par des spécialistes internationaux comme Robert Trent Jones, Frank Pennink, Sir Henty Cotton .

La région de l'Algarve possède près de la moitié des terrains de golf du pays (34 unités), c'est pour cette raison que l'Algarve a été considéré la meilleure destination mondiale de golf en 2000, 2005, 2006 et

2007 et, plus récemment, en 2012 et 2013. Toutefois, l'aménagement et la construction d'autres golfs sont envisagés dans toutes les autres régions portugaises.

Il existe dix casinos sur le territoire portugais du Nord au Sud: Chaves, Póvoa de Varzim, Espinho, Figueira, Lisboa, Estoril, Alvor (Portimão), Vilamoura, Montegordo et Madeira. Par ailleurs, le plus grand casino d'Europe, qui jouit d'un prestige au niveau mondial se trouve à Estoril, soit à 18km de Lisbonne et à 20km de l'aéroport International de Lisbonne. Le Casino d'Estoril possède la plus grande salle de *slot machines* de l'Europe et offre aux visiteurs une grande gamme de jeux traditionnels, tout comme la Roulette française et américaine, le Black Jack, et la Banque Française etc.

Vivre au Portugal

Vivre au Portugal est un privilège pour ceux qui sentent l'appel de la tranquillité, la paix, du bien être et de la sécurité. Pour, par ailleurs, les jeunes entrepreneurs qui ont de l'énergie pour conquérir des nouveaux mondes (le Portugal est une plateforme incontournable vers tous les pays de langue portugaise et voir même vers la Chine, par le biais de Macau) et pour tous ceux qui, à « l'Age d'Or » veulent vivre pleinement leur vie.

VidaEconómica



ISBN: 978-989-768-206-3

