

Le terrain de famille au Portugal : débroussailler, enregistrer, hériter, depuis la France

Vos parents ou grands-parents ont laissé un terrain, une vigne ou une maison au village, et vous vivez en France. Savoir ce que la famille possède, obtenir votre NIF, enregistrer le terrain au BUPi, le faire débroussailler à distance avant la date limite, régler l'héritage des deux côtés de la frontière, vendre ou partager. Règles vérifiées sur les sites officiels portugais et français, mots portugais traduits, lettres en portugais avec leur traduction.

Un guide pratique d'Yvan · Mis à jour le 17 novembre 2026

Sommaire

Avant de commencer 3

1. Savoir ce que la famille possède 4
2. Votre NIF et vos accès à distance 7
3. Enregistrer le terrain au BUPi 9
4. Débroussailler : ce que dit la loi 11
5. Faire débroussailler à distance 14
6. Hériter au Portugal quand on vit en France 16
7. Garder, vendre, partager ou renoncer 19
8. Les démarches depuis la France 20

Votre carnet : check-lists et fiches 22

Vos lettres 23

Mentions et sources 25

Avant de commencer

Ce guide s'adresse aux enfants et petits-enfants d'émigrés portugais qui vivent en France et qui ont, ou auront, un **terrain** au Portugal : un bois, une vigne, un champ, une maison au village. Il suit l'ordre des démarches.

Les règles ont été relevées le **17 novembre 2026** sur les sites officiels portugais (Diário da República, Portal das Finanças, BUPi, gov.pt) et français (Service Public, Légifrance, impots.gouv.fr). Les « conseils de bon sens » ne sont pas des règles officielles. Le guide parle du **Portugal continental** : les Açores et Madère ne sont pas traités.

Par où commencer

Votre situation	Allez à
Je ne sais pas ce que la famille possède, ni où	Partie 1
Je n'ai pas de numéro fiscal portugais (NIF)	Partie 2
On me parle du BUPi, je ne sais pas quoi faire	Partie 3
Le terrain est plein de broussailles, j'ai peur d'une amende	Partie 4
Je dois faire nettoyer de loin, cette année	Partie 5
Mon père ou ma mère vient de décéder	Partie 6
Nous voulons vendre, partager, ou ne rien garder	Partie 7
Je dois signer une procuration ou envoyer des papiers	Partie 8

PARTIE 1

Savoir ce que la famille possède

LES MOTS PORTUGAIS À CONNAÎTRE

Prédio : terrain ou bâtiment. **Rústico / urbano / misto** : agricole ou forestier / bâti / les deux.

Artigo matricial : le numéro du terrain aux impôts (Finanças). **Caderneta predial** : sa fiche.

Registo predial, **Conservatória** : le registre de la propriété et son bureau.

Herança indivisa : héritage non partagé. **Cabeça de casal** : l'héritier qui le gère jusqu'au partage.

Câmara Municipal : la mairie. **Junta de Freguesia** : la mairie du village (la paroisse).

Trois fichiers, trois rôles

Au Portugal, un terrain apparaît dans plusieurs fichiers qui ne disent pas la même chose :

Fichier	Où	Ce qu'il prouve
Matriz (caderneta predial)	Finanças (impôts)	Qui paie l'impôt, l'adresse, la surface déclarée, la valeur fiscale
Registo predial (certidão)	Conservatória	Qui est **propriétaire** aux yeux de la loi
RGG au BUPi	Plateforme BUPi	**Où** se trouve le terrain et quelles sont ses limites

Selon le BUPi, seul le **registo predial** établit « sans marge de doute » qui est le propriétaire.

La caderneta predial

C'est la fiche du terrain aux impôts. Elle donne l'**artigo matricial**, la **freguesia** (la paroisse) et le nom du contribuable. Selon le Portal das Finanças, elle s'obtient **en ligne**, dans « Imóveis > Consultar Património predial », et elle est **valable 12 mois**.

Il faut un accès au Portal das Finanças, donc un NIF (Partie 2). Le BUPi la demande pour toute démarche.

La certidão permanente du registo predial

Elle montre ce qui est **inscrit au registre** : propriétaire, charges, hypothèques. Selon justica.gov.pt, elle se demande **en ligne** et reste **valable 6 mois**, mise à jour en permanence.

Pour savoir si un terrain est inscrit : demander cette certidão, ou aller à une Conservatória avec l'artigo matricial, la freguesia et la commune (BUPi).

L'IMI, l'impôt foncier

L'**IMI** (Imposto Municipal sobre Imóveis, l'impôt municipal sur les immeubles) est dû par le **propriétaire au 31 décembre** de l'année. Pour un héritage non partagé, il est dû par l'**herança indivisa**, représentée par le **cabeça de casal** (article 8 du code de l'IMI).

Montant de l'IMI	Paiement
100 € ou moins	une fois, en mai
plus de 100 € et jusqu'à 500 €	deux fois, en mai et en novembre
plus de 500 €	trois fois, en mai, août et novembre

Conseil de bon sens : avant de vider la maison en France, gardez **tout papier portugais** (avis d'IMI, actes notariés, plans) ; l'artigo matricial y figure souvent.

FIN DE L'EXTRAIT GRATUIT

Le terrain de famille au Portugal : débroussailler, enregistrer, hériter, depuis la France

Le guide complet compte 25 pages. Voici ce qu'il vous reste à découvrir :

2. Votre NIF et vos accès à distance
3. Enregistrer le terrain au BUPi
4. Débroussailler : ce que dit la loi
5. Faire débroussailler à distance
6. Hériter au Portugal quand on vit en France
7. Garder, vendre, partager ou renoncer
8. Les démarches depuis la France
+ Votre carnet : check-lists et fiches
+ Vos lettres