

MAI 2019

MODALITES D'IDENTIFICATION, PUBLICITE, RECONNAISSANCE ET ENREGISTREMENT D'UN BIEN SANS MAITRE

Le décret-loi n° 15/2019 est venu concrétiser les dispositions de l'article 1345 du Code civil [*“Les choses immeubles sans propriétaire connu sont considérées comme appartenant au patrimoine de l'État.”*], qui établit la procédure d'identification, de publicité et de reconnaissance de la situation de la propriété rurale ou semi-rurale sans propriétaire connu (“bien sans maître”), ainsi que les modalités de son enregistrement.

Aux fins du décret-loi susmentionné, sont présumés sans maître les biens suivants:

- (i) la propriété rurale ou semi-rurale qui, par omission de description au registre foncier ou d'inscription au cadastre, n'appartient pas au patrimoine public ou privé de l'État, des régions autonomes et des collectivités locales, ni au patrimoine des personnes physiques ou des personnes morales de droit privé, de droit public ou de nature associative, coopérative ou communautaire; et
- (ii) la propriété rurale ou semi-rurale dont le titulaire n'est pas connu.

La procédure d'identification, de reconnaissance et d'enregistrement du bien sans maître comporte les étapes suivantes :

1. Identification, publicité et reconnaissance du bien sans maître

L'identification du bien sans maître est du ressort officieux de l'Institut des Registres et du Notariat (“IRN”) et fait l'objet d'une publication en libre accès sur le site internet de l'IRN (disponible sur la page www.irn.mj.pt) et sur la plateforme du Guichet Unique du Foncier (BUPi), pendant 180 jours. Cette publication doit également être diffusée : (i) par la commune où se situe le bien, au moyen des sites internet disponibles et de l'affichage d'arrêtés municipaux; (ii) par le ministère des Affaires étrangères, via le réseau diplomatique et consulaire.

Toute partie intéressée peut, dans un délai de 180 jours à compter de la date de diffusion de la publication mentionnée ci-dessus, se prononcer sur l'identification du

bien sans maître, moyennant la soumission d'un formulaire spécifique disponible sur le site internet de l'IRN ou la notification adressée au service du registre foncier qui a engagé la procédure, accompagnée, dans l'un et l'autre cas, de l'exposé des motifs y afférents. Le conseil de direction de l'IRN dispose d'un délai de 20 jours pour émettre un avis motivé.

Passé ce délai de 180 jours, si aucune partie intéressée ne s'est fait connaître ou si le bien est revendiqué, mais que cette revendication est jugée non fondée, le bien identifié est présumé sans maître.

2. Enregistrement provisoire et inscription sur le cadastre rural du bien présumé sans maître

Une fois réunies les conditions visées ci-dessus, le service du registre foncier compétent procède officieusement à l'enregistrement provisoire de l'acquisition au profit de l'État pour une durée de 15 ans et, en cas d'omission du bien sur la matrice cadastrale, effectue l'inscription correspondante.

Ce registre provisoire ne constitue pas un obstacle à l'enregistrement de l'acquisition au profit d'un tiers ; il n'empêche pas non plus le recours, pour celui qui se revendique propriétaire du bien, à la justification d'ordre notarié ou administratif pour obtenir la première inscription au registre foncier.

3. Transfert définitif du bien sans maître au profit de l'État

Passé ce délai de 15 ans à compter de la date de l'enregistrement provisoire, l'IRN prend les mesures de publicité nécessaires pour promouvoir la possibilité de procéder à l'inscription sur le cadastre et à l'enregistrement définitif du transfert au profit de l'État, pour motif administratif, au moyen d'une publication en libre accès sur le site internet de l'IRN et sur la plateforme du Guichet Unique du Foncier (BUPi), disponible pendant 30 jours. Cette publication doit également être diffusée par la commune où se situe le bien et par le ministère des Affaires étrangères, en utilisant à cet effet les moyens mentionnés plus haut.

Toute partie intéressée peut, dans un délai de 30 jours à compter de la date de

diffusion de cette publication, se prononcer sur le respect des conditions prévues ci-dessus.

L'IRN informe alors la direction générale du Trésor et des Finances, qui rend un avis contraignant sur la possibilité de transfert définitif du bien sans maître au profit de l'État. Les conclusions de cet avis sont, par la suite, enregistrées sur la plateforme du Guichet Unique du Foncier (BUPi) et constituent un document suffisant pour procéder à l'enregistrement définitif du transfert du bien – et postérieure inscription sur le cadastre – au profit de l'État (avec incorporation du bien dans le domaine privé de l'État).

Lorsque elle est fournie dans un délai de 15 ans à compter de la date du registre provisoire, la preuve de la titularité du bien immeuble engendre la restitution de celui-ci à son véritable propriétaire (le registre provisoire de transfert au profit de l'État est alors converti en registre définitif d'acquisition au profit du propriétaire), ainsi que le remboursement de tous les montants perçus par l'État dans l'exercice de sa gestion, déduction faite des sommes engagées au titre des dépenses et aménagements éventuellement réalisés.

C'est précisément pour éviter les litiges qu'il est prévu, par exemple, que les contrats de transfert de gestion de la propriété ne peuvent dépasser 15 ans, nonobstant leur renouvellement. En d'autres termes, aussi longtemps que le bien n'est pas définitivement enregistré au profit de l'État, il ne peut être transmis, à titre gracieux ou onéreux, de façon définitive.

Le cabinet **PARES | Advogados** se tient à votre disposition pour fournir tout renseignement sur la législation abordée dans la présente Note d'information de façon plus concrète et adaptée à la réalité de chaque client.

Leonor Monteiro
lm@paresadvogados.com

La présente note d'information s'adresse aux clients et aux avocats et n'a pas de fins publicitaires. Toute copie, diffusion ou reproduction, sous quelque forme que ce soit, est strictement interdite sans l'autorisation expresse de ses auteurs. L'information fournie revêt un caractère général et ne dispense pas le recours au conseil juridique préalablement à toute prise de décision concernant la matière à l'étude. Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Leonor Monteiro (lm@paresadvogados.com).