



Guide ultime pour l'achat d'une maison en Espagne

Introduction

Le processus d'achat d'une maison en Espagne peut sembler assez compliqué pour les nouveaux arrivants. Néanmoins, les chemins à suivre, bien que vastes, sont très établis et structurés de sorte que quiconque, avec un minimum de connaissances, peut les emprunter afin d'acquérir la propriété de ses rêves ou même faire un bon placement.



Guide ultime pour l'achat d'une maison en Espagne

Selon les données fournies par l'Institut de la statistique nationale (INE) en 2018, les achats et les ventes de biens immobiliers espagnols ont augmenté de 10,1% en un an, dépassant les 515 000 transactions réalisées dans l'ensemble du pays. Nous n'avons pas vu ce genre de chiffres depuis 2008, juste avant la crise économique.

Quels sont les documents nécessaires pour l'achat d'une maison en Espagne ?

En tant qu'acheteur étranger, les seuls documents personnels dont vous auriez besoin pour acheter en Espagne seraient un passeport, un NIE (numéro d'identification espagnol) et un compte bancaire. Selon que vous souhaitiez acheter une maison sur plans, d'occasion ou neuve, les documents de propriété dont vous avez besoin varient légèrement.



Propriété résidentielle de seconde main

Tout d'abord, soit votre agent immobilier ou avocat demandera une **«extrait simple» de la propriété** auprès du propriétaire actuel (ou vous pouvez en obtenir une vous-même auprès du bureau d'enregistrement des propriétés en payant une somme modique). Ce document est très important car il indique le nom du, des propriétaire(s) ainsi que les crédits et charges dont ils sont redevables.

Deuxièmement, pour les propriétés situées dans un immeuble, une urbanisation ou une communauté fermée, encore une fois, votre agent ou avocat peut demander au secrétaire ou au président de l'association de résidents de préciser par écrit si la propriété est **à jour avec ses paiements communautaires** ou s'il y a eu une autre transaction ou réclamations établies au nom de la propriété.

Enfin, le propriétaire doit demander un **certificat d'efficience énergétique**, obligatoire depuis quelques années, et surtout savoir si la maison est à jour en ce qui concerne les taxes sur l'administration et la gestion des déchets, ainsi que sur toute autre taxe municipale, tout ceci peut être obtenu à la mairie.

Propriété nouvellement construite ou sur plans

Au moment de l'achat d'une propriété sur plan, le promoteur doit fournir aux parties intéressées les documents prouvant que le projet de construction a été approuvé, qu'il possède une **licence** et qu'il figure déjà dans le registre foncier. Dans ces cas, un petit acompte doit être versé avant la remise des clés. Vous devez également demander le document de politique de garantie de construction.

Si la maison est déjà construite, le développeur doit remettre à ses clients tous les documents relatifs aux travaux de construction : plans, description de la propriété, spécifications techniques, prix total et détaillé, ainsi que certaines informations juridiques relatives au bâtiment, telles que les statuts, la division horizontale, etc.



Hypothèques:

Quelle somme prêtera la banque ?

Lorsque vous avez trouvé le bien que vous souhaitez acheter, l'un des aspects les plus complexes consiste à demander une hypothèque à une banque. Une fois l'offre conclue, la banque devra prouver la **solvabilité** et, surtout, l'épargne et la capacité d'emprunt du client.

À quelques exceptions près, la banque **prête généralement jusqu'à 80% de la valeur estimée** de la propriété. Cela signifie que le client doit disposer de suffisamment de fonds pour couvrir 20% de la valeur de la propriété (appelée dépôt) et environ 10% de plus, ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts d'achat (inscription, avocats, taxes, etc.).

En plus de tout cela, l'acheteur doit avoir une **situation financière saine**, c'est-à-dire un travail permanent, y avoir passé un certain temps, et bien sûr un salaire suffisant pour convaincre la banque qu'il peut couvrir les frais mensuels. En fait, conformément à la législation espagnole, **les mensualités hypothécaires ne peuvent dépasser 30% du revenu mensuel total d'une famille**. Cela évite que les gens paient au-delà de leurs moyens et s'endettent, ce qui pourrait conduire à une autre crise économique comme la précédente.

Dans certaines circonstances, lorsque le service des risques de la banque n'est pas rassuré, elle peut demander à un garant de s'assurer que les paiements seront effectués, mais pas toujours. Les autres exceptions à cette règle sont les agents publics, pour lesquels des hypothèques ont été créées spécialement pour eux, avec 100% de la valeur de l'appartement, entre autres avantages.



Les Taxes:

Combien devez-vous payer avant et après l'achat d'une propriété ?

Le plus gros coût associé à l'achat d'une maison en Espagne avec une hypothèque est le paiement des **impôts**. Lors de l'achat d'un nouveau bien immobilier, vous devez payer la **IVA** (TVA), qui varie en fonction de la communauté autonome d'Espagne où elle se trouve (Andalousie, Madrid, Catalogne, etc.), du type de bien immobilier et de l'achat (car ce montant peut varier considérablement). En moyenne, à ce jour, cela représente environ 8% et 10% de la valeur totale de la maison.



Si la propriété est de seconde main, vous n'avez pas à payer de TVA, mais une **ITP**, qui correspond au droit de mutation, qui varie également d'une communauté autonome à l'autre. Actuellement, il se situe entre 8% et 10% bien qu'il y ait des réductions pour les jeunes, les familles nombreuses, etc., et cela s'applique toujours à une résidence principale.

Il existe également la **taxe sur les actes légaux documentés**, une charge qui se situe entre 0,5 et 1,5% du prix de l'acte, qui est générée lors de la signature entre le notaire et l'enregistrement ultérieur. Enfin, vous devrez payer les **frais de**

notaire et d'avocat, qui s'élèvent à environ 1% du prix de vente du bien immobilier.

Jusqu'à présent, nous avons mentionné les taxes à payer lors de l'achat d'une propriété. Une fois que l'acheteur devient propriétaire du bien immobilier, il devra supporter d'autres coûts liés au fonctionnement quotidien du bien: l'**IBI** (l'équivalent espagnol de la taxe locale) et la **taxe sur l'élimination des déchets** (bien que dans de nombreuses communes, ces frais soient payés conjointement) facturés une fois par an et dont le montant dépend de la taille de la propriété et de son emplacement.



Comment fonctionnent les agences immobilières en Espagne ?

Les agents immobiliers agissent en tant qu'**intermédiaires** entre l'acheteur et le vendeur d'un bien immobilier ; ils facturent donc des frais pour le service et peuvent avoir des clauses d'exclusivité, même s'il est certain que chaque agence a ses propres façons de faire.

Traditionnellement, une agence immobilière demandait au vendeur de signer un contrat, lui donnant le pouvoir de vendre avec d'autres clauses similaires pendant une période donnée. En outre, ces **sociétés facturent une commission d'environ 4%**, à la fois au vendeur et à l'acheteur. Ce type de méthode est presque devenu obsolète car un marché immobilier a explosé et ne nécessite plus d'exclusivité, ou en ne facturant pas l'acheteur, ils rendent le bien beaucoup plus attractif.

Les agences de démarrage (appelées proptechs), qui sont souvent beaucoup plus agiles, numérisées et moins chères dans leurs commissions, constituent une entrée beaucoup plus récente sur le marché, cependant, ne vous attendez pas à recevoir le même niveau ou la même profondeur de service (aide à la documentation et aux vérifications juridiques) par rapport à un agent traditionnel.

De nos jours, les agences immobilières ne facturent que 3 à 5% de commission au vendeur, en fonction du niveau d'investissement qu'elles investissent pour promouvoir leur bien sur le marché. Toutefois, du point de vue des acheteurs, il est important de choisir une agence en fonction non seulement des propriétés dont elle dispose, mais également du niveau de service qu'elle fournira avant, pendant et même après la vente.



Lorsque vous recherchez une propriété, vérifiez si l'agent de gestion vous aidera dans le processus d'achat, par exemple pour obtenir un prêt hypothécaire, demander et vérifier les documents requis, et vous aider pour les problèmes juridiques, comme l'inscription auprès du notaire, pour en nommer quelques-uns. Il est également très important de trouver une agence possédant beaucoup d'expérience, car de nombreux problèmes surviennent pendant le processus d'achat, et qu'un agent d'expérience sera en mesure de rechercher et de conseiller en votre nom.

Dans chaque cas, ces services intermédiaires ont trois valeurs très importantes: d'un côté, leur connaissance du marché (ce qui manque à la plupart des gens), une base de données de propriétés à montrer aux clients (il est préférable de choisir celles qui ont le plus grand choix car elles offriront le meilleur choix), et leur soutien fourni à l'acheteur tout au long du processus d'achat (encore une fois, tous les agents ne le font pas, alors assurez-vous d'en trouver un qui le fait).



Comment fonctionne le processus d'achat d'une propriété en Espagne ?

Le processus d'achat en Espagne ne diffère pas de celui établi dans plusieurs autres pays, mais il est toujours important de connaître non seulement les étapes de ce processus, mais de savoir également ce que cachent ces étapes et ce à vous attendre tout au long du processus. Vous pouvez en apprendre davantage à propos de nos astuces personnelles et recommandations lors de l'achat d'une propriété sur notre blog : [Astuces importantes lors de l'achat d'une propriété en Espagne.](#)

1. La recherche de propriété

Le processus d'achat commence par la recherche de propriété. En première instance, elle est souvent effectuée via des portails de propriété en ligne, qui sont simples et faciles. La plupart d'entre eux sont configurables et vous permettent de créer des alertes afin que vous ne perdiez pas de temps à continuer à entrer vos critères de recherche et envoyiez souvent des résumés hebdomadaires d'e-mails aux utilisateurs gratuitement. Des aspects tels que la superficie, le type et la taille de la propriété et bien sûr le prix sont les caractéristiques les plus importantes lors de la recherche d'une propriété.

Comme solution alternative, ou en plus de ce qui précède, les gens cherchent souvent un agent capable de leur trouver la propriété. Les agents ont très souvent un catalogue important de propriétés dans lequel rechercher. Ils peuvent également aider avec des conseils et des informations additionnelles, tels que la région et les commodités pour faciliter votre recherche.

2. La visite

Une fois le choix de votre propriété fait, l'agent s'entendra avec les propriétaires pour une visite, afin que vous puissiez l'inspecter vous-même et décider si cette propriété est adéquate pour être votre maison et si elle répond à toutes vos attentes. Vous pouvez visiter autant de propriétés que vous le souhaitez, mais rassurez-vous au préalable que toutes les caractéristiques sont remplies sur papier. Si vous venez de l'étranger, un bon agent organisera votre voyage pour la visite, et sait connaître les questions à poser au propriétaire lorsque vous êtes présent.

3. Négociation des prix

Si vous décidez que cette propriété vous convient, votre agent devra donc être l'intermédiaire entre vous et le propriétaire pour négocier le meilleur prix possible. Ils seront également en mesure de faire savoir si des offres antérieures ont été faites et acceptées, ce qui pourrait avoir échoué par la suite, si un accord devait être conclu.

4. L'offre

Une fois que vous avez décidé d'un prix qui arrange également le propriétaire, il reviendra à votre agent ou à vous de soumettre une offre formelle. Cette offre peut être faite verbalement ou par écrit, et peut également comporter d'autres détails tels que le nombre de versements, la date de votre dépôt, la date à laquelle vous aimeriez que la transaction se fasse et ce qu'il faut inclure dans le prix tel que les appareils et le mobilier, etc. Vous pouvez également accompagner votre offre d'une petite avance pour vous assurer que la propriété est retirée du marché, mais cela n'est pas toujours nécessaire.

5. Sécuriser vos finances

Si vous avez besoin d'une hypothèque, il faudrait que votre banque ait confirmé au préalable qu'ils vous prêteront de l'argent compte tenu de votre situation financière, mais si cela n'a pas encore été fait, c'est le moment. Assurez-vous que tout autre fond dont vous avez besoin pour le dépôt ou l'achat total de la propriété, est facilement accessible et prêt pour le moment où la transaction aura lieu.

6. Documents nécessaires

Une fois que vous avez choisi la propriété en question, l'étape suivante consiste à demander la documentation : en commençant par l' « **Extrait Simple** » ou même les **actes**, votre agent ou votre avocat peut vérifier que tout est en ordre, et si vous obtenez un prêt hypothécaire, vous aurez besoin de ces documents pour demander l'évaluation de la propriété.

7. Estimation de la propriété

Lorsque vous avez rassemblé tous les documents nécessaires pour continuer l'achat, vous devrez les soumettre à votre banque pour poursuivre avec le « **tasación** », qui représente l'évaluation ou l'estimation de la valeur de la propriété, généralement effectuée par une tierce partie sur recommandation de la banque. Malheureusement, très peu de banques vous laisseront choisir votre propre évaluateur, Cependant, Si l'évaluateur a été approuvé par la Banque d'Espagne, il existe des cas où la banque l'acceptera. Souvenez-vous, si vous avez besoin d'un prêt hypothécaire et l'estimation est inférieure au prix demandé, la banque ne prête que le pourcentage de cette valeur, vous aurez donc peut-être besoin de verser plus d'argent à titre de dépôt pour combler la différence.

8. Engager un notaire ou un avocat

En ce qui concerne le notaire, vous êtes libre de choisir. Normalement, les agents immobilier et les banques disposent d'une sélection de professionnels qu'ils utilisent et recommandent en raison de leur collaboration étroite avec eux dans le passé ou de la signature d'accords. Si possible, le meilleur moyen économique est de demander plusieurs devis et de choisir le moins cher.

Il est toujours important que l'avocat vérifie la situation dans le registre foncier (qui a le dernier étage sur la propriété foncière et où toutes les taxes existantes apparaîtront). Pour conclure la vente, l'avocat doit également préparer le contrat privé, qui liera les deux parties à la transaction et, le cas échéant, les documents notariés pour signature par devant notaire, une fois que le solde du prix a été payé et que la libre possession du bien a été transmise gratuitement. Marbella a d'excellents notaires, et plusieurs d'entre eux parlent couramment l'anglais et d'autres langues. Le meilleur moyen d'en trouver est par recommandation personnelle ou par votre agent.

9. La signature

Aller à la signature avec ou sans avocat est totalement facultatif et dépend du degré de sécurité souhaité par l'acheteur, car le notaire est présent pour veiller à ce qu'il n'y ait ni erreur ni problème dans le transfert de la propriété. En outre, si vous êtes tombé sur un bon agent, il vous accompagnera également lors de la signature pour s'assurer que toutes les procédures sont effectuées correctement.



Vérifications à effectuer avant l'achat d'une maison

Une fois que vous avez choisi la maison de vos rêves, il est conseillé d'effectuer certaines vérifications sur tout ce qu'il y a autour et votre agent peut vous assister. Cela vous aidera à **éviter des problèmes dans l'avenir**. Nous en avons déjà mentionné quelques-uns : avoir le « nota simple » fournissant les détails de la maison ou le document du président de la communauté, garantissant que le propriétaire actuel est à jour de leurs paiements.

Immeubles d'appartements et urbanisations

Les contributions qui peuvent surgir à tout moment sont l'un des sujets qui suscitent le plus de controverse au sein de la communauté. Dans ce cas, il est judicieux de vérifier l'état du bâtiment avant d'acheter la propriété. Il se peut que le vendeur ne soit même pas au courant de ces problèmes et que les informations les plus fiables soient fournies par l'administrateur de la communauté.

Encore une fois lorsque vous achetez une propriété située dans une communauté (une maison ou un appartement bénéficiant d'installations partagées telles qu'une piscine, des jardins ou des installations de sécurité communes), vous devriez également demander si la communauté a récemment dépassé son ITE (Inspection technique de bâtiment) ou si quelque chose doit être amélioré, s'il y a des problèmes d'humidité, de bruit, etc. Des sujets tels que la plomberie, l'électricité et le drainage sont des éléments communs qui doivent être modifiés ou améliorés de temps en temps, et peuvent être assez coûteux, Il est donc important de collecter ces informations.

L'état des zones communes d'un bloc de construction peut vous donner une idée du type de voisins qui y résident : propreté, entretien, y-a-t-il des objets personnels bloquant des passages, etc. Bien entendu, il n'est pas nécessaire de mentionner ceux qui pourraient causer du bruit. Ou créer des conflits dans le futur.



Villas et maisons de campagne

Il est également très recommandé de s'assurer que toutes les parties de l'immeuble, notamment les extensions, des dépendances sur le terrain ou une piscine par exemple, ont été légalement construit, et que tout mètre carré supplémentaire a été ajouté au registre foncier. Votre notaire effectuera naturellement toutes ces vérifications lorsque le processus d'achat sera entamé, et votre agent peut aussi vérifier la note simple et les titres de la propriété pour être sûr que tout est correctement documenté. Cependant, il n'est pas mauvais de demander au propriétaire si la maison a un problème légal en suspens. Quoi qu'il en soit, ce n'est pas une préoccupation majeure, car s'ils ont obtenu les permis de construire appropriés, tout ajout peut être ajouté aux titres qui ne devrait pas prendre plus de quelques semaines, surtout si 5 ans se sont écoulés depuis sa construction et qu'aucune plainte n'a été déposée contre l'extension de propriété.



Rénovations

De quels permis ai-je besoin pour ajouter une extension ou modifier la structure d'une propriété en Espagne ?

Modifier la répartition d'une propriété pour créer plus de chambres ou au contraire pour créer un aménagement plus ouvert peut prendre du temps, pas seulement à cause des travaux de construction mais également pour l'obtention préalable des autorisations appropriées.

La quantité de paperasse à compléter dépendra du **type de travail de construction**, mais il est toujours nécessaire de nommer d'abord un architecte pour élaborer les plans, puis de les soumettre à la mairie pour demander un permis. La durée de ce processus peut varier considérablement d'une ville à l'autre. Le type de permis de construction le plus simple et le plus rapide en Espagne est appelé « **obras menores** » ou « **travaux mineurs** », qui consiste par exemple à installer une cloison ou à abattre un mur à l'intérieur de la propriété. Pour tout travail sur l'extérieur du bâtiment, tel qu'une extension, un changement de fenêtre ou de porte, vous aurez besoin d'un permis « **obra mayor** » ou « **travaux majeurs** ».

Lorsque la rénovation n'affecte pas la structure de la propriété, il n'est pas nécessaire de présenter au conseil un projet de travaux qui a été créé et signé par tout architecte, mais vous devrez le faire si vous envisagez de redistribuer des chambres. Même si les travaux semblent très simples, ils peuvent théoriquement toucher d'autres sujets, tels que les « **cédulas de habilidad** » ou les « **permis d'occupation** », qui ont déjà été gérés par toutes les propriétés et qui sont également gérés par les municipalités.

Certaines des questions les plus controversées au moment de la rénovation de votre maison sont les murs de soutènement, qui ne peuvent en aucun cas être touchés, car ils soutiennent la structure de l'ensemble du bâtiment. Si vous envisagez de rénover une propriété, avant ou après l'achat, il est toujours judicieux de vous adresser à un professionnel, non seulement pour obtenir un devis, afin de savoir combien coûtera la construction et que vous devrez peut-être prendre en compte avant d'acheter votre propriété, mais aussi pour s'assurer qu'il n'y aura pas de problème majeur et que des garanties seront fournies.



Conclusion

L'achat d'une propriété est toujours un projet très intéressant, que ce soit pour un investissement ou pour en faire votre maison. En Espagne, les procédures requises pour l'achat d'une propriété peuvent être assez fastidieuses et prennent beaucoup de temps. C'est pourquoi il est si important de faire appel à un professionnel expérimenté tel qu'un agent pour vous guider tout au long du

processus, car ils sauront quels sont les bons contrôles à effectuer et comment accélérer la procédure pour que tout se déroule le mieux possible. Toutefois, si vous avez des doutes, gardez toujours à l'esprit que, compte tenu de la grande valeur des maisons disponibles en Espagne et de son climat magnifique, cela en vaudra la peine à la fin.





CONTACTEZ-NOUS

TÉLÉPHONE: + 34 951 56 05 11

WEB: sunandgolfproperties.com

EMAIL: info@sunandgolfproperties.com

ADRESSE: Rosemary 3 Nuevo Rosario, Floor 1 (C. C. El Rosario),
29604, Marbella, Malaga

