

# 10 conseils essentiels pour acheter en Espagne

Ce guide présente les 10 conseils cruciaux pour sécuriser et réussir votre projet d'achat immobilier en Espagne, qu'il s'agisse d'un appartement, d'une maison ou d'une villa.

1

## Travailler avec une agence locale

Choisir une agence immobilière espagnole agréée et expérimentée pour l'achat d'un appartement, une villa avec piscine ou toutes autres bien. Travailler avec une agence locale qui connaît le marché, les promoteurs et les constructeurs. Elle sera votre interlocuteur et vous évitera les erreurs coûteuses. **Inmo Terreros**, par exemple, est une agence francophone sérieuse spécialisée dans l'accompagnement d'acheteurs francophones.

2

## Vérifier la légalité du bien

Exigez la Nota Simple (registre foncier espagnol) pour vérifier le propriétaire, l'absence d'hypothèque, de dettes ou de litige.

3

## Travailler avec un avocat francophone

L'avocat vérifie la conformité juridique du bien, les licences de construction et rédige le compromis de vente. Une agence sérieuse collabore avec des avocats francophones spécialisés en transactions immobilières.

4

## Ouvrir un compte bancaire espagnol

Nécessaire pour régler les frais, impôts et factures locales. Les banques demanderont votre NIE (Número de Identificación de Extranjero).

5

## Obtenir le NIE

Obligatoire pour acheter en Espagne. Délivré par la police nationale espagnole ou via le consulat d'Espagne dans votre pays.



Pour toute information complémentaire ou pour discuter de votre projet immobilier, n'hésitez pas à nous contacter directement.

**6**

### **Prévoir un budget global**

Comptez entre 12 % et 14 % du prix du bien pour couvrir :

- droits de mutation ou TVA,
- notaire, registre, avocat,
- éventuelles commissions d'agence.

**7**

### **Faire une visite complète**

Faire une visite complète de votre appartement, maison ou villa en Espagne avant l'achat ou un audit technique. L'agence peut organiser une visite sur place ou virtuelle et vérifier la conformité du bien (certificat énergétique, conformité urbaine, etc.).

**8**

### **Ne pas verser d'acompte**

Tout versement doit passer par le compte séquestre de l'avocat ou par contrat de réservation officiel avec mention des conditions de remboursement.

**9**

### **Prévoir le transfer sécurisé des fonds**

Passez par un service de change agréé (type Wise, Moneycorp, etc.) pour éviter les frais bancaires excessifs.

**10**

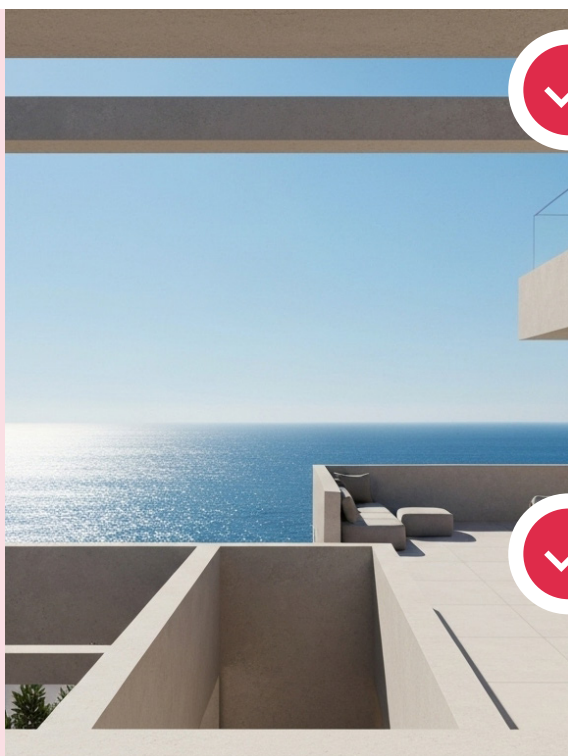
### **Signer l'acte devant notaire espagnol**

L'acte de vente (« Escritura Pública ») se signe devant notaire, puis est inscrit au Registre de la Propriété. À ce moment, le bien devient légalement vôtre.

# Guide d'achat immobilier en Espagne

## étape par étape

Acheter en Espagne est une opération sûre à condition d'être bien accompagné. Le meilleur choix reste de passer par une agence immobilière espagnole reconnue, travaillant avec des avocats francophones spécialisés. Cela garantit la transparence, la sécurité juridique et la sérénité à chaque étape.



### Définir son projet

- Type de bien : résidence principale, secondaire ou investissement locatif.
- Budget global (incluant les frais d'achat).
- Région : Costa Blanca, Murcie, Costa Calida, Costa Almería, Andalousie... ce sont les régions où la valeur des biens est la meilleure, ou la qualité de vie est la meilleure, ou le prix de la vie est le moins coûteux.
- Accompagnement conseillé par une agence locale francophone (ex. INMO Terreros).

### Sélection et visites

- Signature d'un contrat de réservation (Contrato de Reserva).
- Versement d'un acompte sécurisé (souvent 3 000 € à 6 000 €).
- Blocage du bien pendant la vérification juridique.

### Réservation du bien

- Signature d'un contrat de réservation (Contrato de Reserva).
- Versement d'un acompte sécurisé (souvent 3 000 € à 6 000 €).
- Blocage du bien pendant la vérification juridique.

### Vérifications légales

- L'avocat francophone vérifie :
  1. La propriété réelle du bien
  2. Les dettes éventuelles
  3. Les licences et certificats d'habitabilité
  4. La conformité urbanistique
- Rédaction d'un rapport de conformité avant toute suite.

### Obtention du NIE

- Démarches accompagnées par l'agence ou l'avocat.
- Indispensables pour la signature notariale et le paiement des taxes.



## Signature du compromis de vente

- Contrat privé (Contrato de Arras).
- Versement de 10 % du prix du bien.
- Fixe les délais et conditions de la vente définitive.

## Financement (si besoin)

- Demande de prêt immobilier (possible via une banque espagnole ou française).
- Vérification de la faisabilité avant signature définitive.

## Signature de l'acte authentique

- Signature de l'Escritura Pública de Compraventa.
- Présence de l'acheteur, de l'avocat ou d'un mandataire avec procuration.
- Remise des clés.

## Enregistrement et formalités post-achat

- Enregistrement au Registre de la Propriété (Registro de la Propiedad).
- Paiement des impôts (ITP ou IVA selon le type de bien).
- Changement des contrats d'eau, électricité, etc.

## Assistance après-vente

- L'agence sérieuse vous accompagne pour :
  1. la déclaration fiscale annuelle,
  2. la gestion locative (si investissement),
  3. la souscription d'assurance habitation,
  4. et les démarches administratives locales.