



Comment acheter un appartement ou une maison en Espagne: [Dossier Spécial Achat Immobilier.](#)

Il est facile d'acheter un bien immobilier en Espagne, lorsque l'on est citoyen de l'Union Européenne. Eu égard à la différence du coût de la vie avec la France, vous pouvez vous offrir une villa pas chère, ou investir dans des appartements pour réaliser de bonnes affaires. D'autant plus que l'environnement légal sécurise les transactions et les dépôts de garantie. Profiter de la crise de l'immobilier dans la péninsule c'est possible, voici comment procéder.

Les démarches pour acheter

Ouvrir un compte bancaire de non-résident

La première démarche consiste à ouvrir un compte bancaire pour non-résident. Une fois cette formalité accomplie, vous pourrez ainsi effectuer un virement bancaire afin d'approvisionner votre compte de la somme nécessaire à votre achat immobilier. Cette étape doit être réalisée le plus tôt possible, il a 3 raisons à cela

Premièrement vous devrez compter 2 jours pour la rédaction d'un chèque de banque. Bien que beaucoup d'Espagnols vous demanderont de régler le dépôt de garantie en espèces, il est vivement conseillé d'utiliser le chèque afin d'éviter les risques. C'est aussi une bonne garantie pour le vendeur, car ce dernier sait que le montant est approvisionné. Il représente également une bonne garantie pour l'acheteur, car ce dernier peut prouver que le montant a été encaissé par le vendeur.

La 2e raison est que si vous voulez profiter de la crise et de ses bonnes affaires, il vous faudra être réactif. Vous ne serez en mesure d'acheter rapidement que si le montant de la vente se trouve d'ores et déjà sur un compte en Espagne, ouvert à votre nom.

Enfin, l'exploitation donne lieu à des frais. Il vous faudra de toute manière un compte bancaire pour payer vos factures d'électricité, vos frais de copropriété et vos taxes foncières.

Obtenir un Numéro d'Identification des Etrangers (N.I.E.)

Au préalable de l'achat, un non-résident doit obtenir un Numéro d'Identification pour Etrangers (NIE pour «Número de Identificación para Extranjeros»). Si vous souhaitez effectuer votre opération par l'intermédiaire d'une personne morale comme une société, vous devrez vous adresser à l'administration

fiscale du pays. Il vous suffira de vous rendre auprès du centre des impôts dont dépend le lieu où vous souhaitez effectuer votre achat. Vous aurez au préalable fait traduire les papiers d'identification de ladite société en espagnol, par un traducteur agréé.

Si vous achetez en votre nom propre, vous obtiendrez votre numéro d'identification auprès du poste de police local. Il vous suffira de présenter votre passeport, ou à défaut une carte d'identité.

Bien qu'il soit demandé aux acheteurs de se présenter en personne pour obtenir leur NIE, ils ont la possibilité de se faire représenter par une tierce personne. Cette démarche est souvent proposée par des agents immobiliers, des avocats ou des notaires.

Vérifier le respect de la législation pour éviter les risques

Acheter dans la péninsule ibérique peut révéler bien des surprises. Car si en France l'étude notariale procédera aux vérifications d'usage, ça n'est pas le cas là-bas. Le notaire ne se charge pas de contrôler le respect des règles d'urbanisme et juridiques.

On a vu beaucoup d'acheteurs trop confiants, qui en choisissant une villa pas chère pensaient réaliser une bonne affaire. Ils se sont retrouvés obligés d'effectuer des dépenses de mise aux normes. Car exactement comme en France, les règles d'urbanisme changent en fonction de la municipalité.

Afin d'éviter ces risques, l'acheteur peut s'appuyer sur les conseils du notaire pour se renseigner ou mandater un professionnel pour le faire.

Signer un compromis de vente

En Espagne, le compromis de vente s'appelle « contrato de arras », et tout comme en France il est rarement signé devant notaire. Il est donc possible de s'engager sur une maison ou un appartement en vente sous seing privé, exactement comme chez nous. Cependant il convient de se rappeler qu'un compromis de vente doit inclure des clauses résolutoires, qui permettent à l'acheteur de se retirer de la transaction et de récupérer son dépôt de garantie, dans certaines circonstances.



Ces circonstances doivent concerner le prêt, les situations de chômage, la purge des servitudes et des charges, ou les situations de maladie et d'accident.

Ainsi, au cas où vous n'obtiendriez pas de prêt à un taux et pour une durée donnée, la vente sera cassée et vous récupérez votre dépôt de garantie. Même chose si le bien comporte des servitudes ou des charges devant être levées.

Quand bien même l'achat serait greffé d'un compromis de vente comportant des clauses résolutoires, on ne peut que conseiller à l'acheteur de s'adjuger les services d'un notaire. Le dépôt de garantie serait alors bloqué chez l'homme de loi, et facilement récupérable.

Signer l'achat immobilier définitif

La passation de propriété se fera une fois que le bien aura été payé en totalité. L'acte de transmission prend le nom de « escritura », et se signe devant notaire. C'est l'étude notariale qui retient le montant des frais et des taxes. L'acte de transaction est ensuite présenté dans un registre foncier. En Espagne, le registre foncier fait foi de propriété. L'acheteur reçoit un enregistrement provisoire, puis un enregistrement définitif faisant acte de titre de propriété.

Coût de l'achat d'un appartement ou d'une villa

Les frais de notaire

Ils dépendent de la nature (appartement, villa), de sa destination (local commercial ou habitation), ainsi que du prix de vente. Mais certains paramètres peuvent faire augmenter le prix, comme les levées de servitudes. Un achat simple coûtera donc logiquement moins cher que s'il comporte beaucoup de démarches administratives.



Il faut noter que les émoluments du notaire varient peu. Une transaction simple sur une villa à 300 000 € pourra donner lieu à des émoluments de 540 € (arrondi). Pour une villa vendue 600 000 €, l'étude facturera environ 690 €.

Les droits d'enregistrement foncier

Ils sont eux aussi éligibles à la complexité de l'acte. Une personne seule achetant un appartement sans prêt paiera jusqu'à 3 fois moins que 2 personnes achetant le même, pour un prix similaire, avec un prêt immobilier. Cependant, le calcul des taxes sur un achat en Espagne est transparent et bien défini.

Comment trouver les bonnes affaires

Acheter une villa pas chère

L'acheteur saura profiter de la crise s'il jette son dévolu sur un bien présentant certaines caractéristiques.

Il convient tout d'abord de différencier maison en vente et villa pas chère. Par le terme de villa, on entend un bien avec piscine, situé dans une station balnéaire. Et l'on trouve de tout, de celle à distance à pied de la plage, au charmant mas de Provence reculé dans la montagne.

Plus l'habitation est implantée près de services et animations, plus l'acheteur se donne la possibilité de louer, et de revendre avec plus-value.

Les finitions et la qualité de la construction ont toute leur importance. C'est pour cette raison qu'il peut être intéressant de rechercher une villa ancienne. L'acheteur pourra se rendre compte de visu si la construction est suffisamment solide pour ne pas provoquer de fissures.

Des appartements pas trop chers, vraiment ?

Il n'est pas besoin de chercher beaucoup pour en trouver. Mais tout est relatif, il est logique qu'un studio sur la côte andalouse soit moins cher qu'une même surface en région parisienne. Ensuite l'acheteur a tout intérêt à se renseigner sur le montant des charges de copropriété. Certains appartements peuvent sembler de bonnes affaires, eu égard à leur prix et leur situation dans un ensemble de résidences de services destinées au tourisme. Cependant les propriétaires doivent payer des charges de copropriété à la société exploitante.

L'investisseur doit impérativement réclamer l'historique des charges passées, ainsi qu'un bilan prévisionnel des charges futures. La même règle s'applique que dans le cas de la villa, on préférera les appartements bien situés afin de pouvoir mieux louer et mieux revendre par la suite.

Saisie immobilière, oui, mais à petits prix

En 2013, elles ont repris de plus belle. Cette année-là, les banques ont procédé à 49 694 saisies. Ces chiffres ont été rendus publics par la Banque d'Espagne, qui depuis le début de la crise immobilière à l'obligation de les éditer. Cela représente une augmentation de plus de 11 % par rapport à 2012, au grand dam des associations de propriétaires.

Sur le volume de logements saisis, les résidences secondaires et biens locatifs représentaient près de 11 000 unités. Le reste concerne des résidences principales, dont une bonne partie peut se trouver bien placée dans des lieux touristiques.

Cependant dans les 2/3 des cas, les occupants ont vaillamment résisté avant de quitter les lieux. Si vous souhaitez acheter une saisie immobilière pour profiter de la crise méfiez-vous du rapport qualité/prix. Il arrive que les banques mettent les logements aux enchères, sans permettre aux investisseurs de les visiter. Or les anciens propriétaires auraient pu être tentés de détériorer l'intérieur, réaction qui se comprend.

Les saisies doivent donc être achetées avec un prix suffisamment bas, pour permettre de couvrir les travaux éventuels. Le mieux étant bien entendu de pouvoir se livrer à une inspection complète des lieux.

Emprunter pour acheter



Emprunter dans une banque française

La plupart des banques françaises sont ouvertes au financement de biens immobiliers situés dans l'un des pays de l'Union Européenne. L'achat d'un appartement en Espagne ne posera a priori pas de problème à votre banque, si certaines conditions sont réunies. Premièrement elle demandera un apport permettant au moins de couvrir les frais d'achat. Votre banque ne vous prêtera donc que sur la valeur marchande du bien immobilier.

Cette disposition sera la même s'il s'agit d'un achat dans le neuf. Car les promoteurs sont tenus de respecter certaines règles. L'achat d'un appartement neuf est tout aussi sécurisé qu'en France, le vendeur devant présenter une garantie financière. Il est également astreint à un étalement des paiements, en fonction de l'achèvement de la construction.

Mais même forte de cet environnement sécurisé, votre banque sera encline à vous demander jusqu'à 30 % d'apport, ce qui lui sert à éviter les risques en cas de défaut de remboursement. Toutefois les départements

immobiliers des banques savent qu'il y a de bonnes affaires en Espagne. Vous ne devriez donc pas avoir de mal à les convaincre que vous avez trouvé un bon plan.

Préparez-vous aussi à des démarches administratives. Tout d'abord votre banque aura besoin d'une traduction officielle de votre compromis de vente en français. Utilisez les services d'un notaire, cela rassura le prêteur.

Emprunter dans une banque espagnole

Vous pourrez tout aussi bien profiter de leur bonne disposition pour financer votre investissement. Car si une banque ibérique ne pourra pas se tourner sur votre salaire en cas de défaut de paiement, il lui reste toujours le bien hypothéqué. De plus les services internes connaissent parfaitement le marché local. Vous n'aurez donc pas besoin de les convaincre du fait que vous êtes en train de réaliser une bonne affaire.

Attendez-vous cependant à un apport au moins équivalent à 30 % du prix du bien convoité. Préparez-vous également à de nombreuses démarches administratives. Vous devrez traduire votre contrat de travail, vos fiches de salaire et votre avis d'imposition. Vous devrez procurer des preuves d'État civil, des preuves de résidence ainsi que des relevés de comptes bancaires.

Soyez prudent, les banques espagnoles ont la fâcheuse habitude de proposer des prêts immobiliers à taux variable, dont les mensualités restent à la merci d'une crise économique. C'est d'ailleurs ce qui s'est passé la dernière fois.