

PRECAUTIONS A PRENDRE LORSQU'ON ACHETE EN ESPAGNE

- 1. Passer par une agence immobilière fiable** Contrairement à la France, le métier d'agent immobilier n'est pas réglementé en Espagne, rendant le marché plus risqué. Choisissez une agence sérieuse, vérifiez son adresse, ses avis en ligne et sa réputation.
- 2. Obtenez un NIE** Le Numéro d'Identification des Étrangers (NIE) est obligatoire pour acheter un bien. Notez que chaque époux devra avoir son propre NIE.
- 3. Ouvrez un compte bancaire en Espagne** Bien que facultatif, un compte espagnol facilite le paiement des factures locales et fiscales, de nombreux prestataires n'acceptant que les IBAN espagnols.
- 4. Assurez votre financement en amont** En Espagne, il n'y a pas de clause pour annulation en cas de prêt non obtenu. Assurez-vous d'avoir le financement nécessaire avant de vous engager. Nous pourrions vous aider dans cette démarche avec notre courtier international pour un financement en France ou en Espagne.

VERIFICATIONS A FAIRE SUR LE BIEN

- 1. Vérifiez la cédula de habitabilidad** Ce certificat d'habitabilité garantit que le bien respecte les normes de logement et est inscrit au registre foncier. Il est valable 15 ans et délivré par la mairie.
- 2. Inspectez l'état du bien** Évaluez par vous-même ou avec un professionnel l'état général du bien (fenêtres, murs, etc.) pour éviter les mauvaises surprises après l'achat, car vous n'aurez pas de recours.
- 3. Vérifiez les mètres carrés habitables** En Espagne, la superficie « construite » inclut les cloisons et les espaces communs, donc la surface habitable réelle est souvent inférieure. Le détail est disponible au cadastre.
- 4. Vérifiez si le bien est endetté** Les dettes en Espagne sont liées au bien et non au propriétaire. Assurez-vous que le vendeur n'a aucune dette impayée en consultant la « nota simple ». Notre avocat expert sera à même de vous aider dans cette démarche.
- 5. Consultez la nota simple** Ce document, semblable à une carte d'identité du bien, renseigne sur sa surface, ses caractéristiques et les éventuelles dettes.
- 6. Demandez le diagnostic énergétique** Ce certificat, similaire à celui en France, est obligatoire et valide pour 10 ans.
- 7. Obtenez les documents de copropriété** Prenez connaissance des travaux et projets de rénovation prévus pour éviter les frais imprévus dans le futur.
- 8. Exigez le certificat ITE pour les bâtiments anciens** Pour les bâtiments de plus de 50 ans, ce rapport certifie la conformité du bien avec les normes.

9. Informez-vous sur les règles locales de localisation touristique Les réglementations pour la localisation touristique en Espagne sont strictes et varient selon la région. Vérifiez si les licences spécifiques sont nécessaires et leurs coûts.

Nous pourrions vous aider dans cette démarche et vous préciser si la licence touristique est toujours d'actualité dans la ville de votre acquisition.

10. Engagez-vous en étant certain de votre choix En Espagne, l'acompte lors du compromis de vente est de 10 % du prix. En cas de rétractation, cet acompte n'est pas remboursable.

11. Versez une réserve pour bloquer le bien La "señal" ou "reserva" (souvent autour de 5 000 euros) sert à retirer le bien du marché après une négociation. Déposez cet argent auprès de l'agence et non directement au vendeur.

CONCLUSION

Pour un achat immobilier sécurisé en Espagne, il est fortement conseillé de s'entourer d'une agence compétente et francophone pour vous guider dans chaque étape de votre investissement.

Notre agence NOFFIMMO vous aidera à acquérir votre bien en toute sécurité sans contrainte, vous n'aurez qu'à choisir votre bien et nous nous occupons de toutes les formalités.

Contactez-nous pour toutes questions relatives à votre projet au +33629798090.

Noffimmo@gmail.com

