

# LE GUIDE D'ACHAT

CINQ ÉTAPES SIMPLES  
POUR VOTRE MAISON  
DE RÊVE EN ESPAGNE



# CINQ ÉTAPES SIMPLES POUR VOTRE MAISON DE RÊVE EN ESPAGNE

L'achat d'une maison vient en tête de la plupart des listes de "choses à faire" dans une vie, et que vous achetiez une maison de vacances ou planifiez une nouvelle vie à l'étranger, nous ferons en sorte que votre expérience soit la moins stressante possible.

Alors que le processus de recherche en lui-même devrait être passionnant, des histoires d'essais et d'erreurs faites pendant l'achat d'une maison peut faire que l'investissement dans une maison à l'étranger semble particulièrement ardu.

Lorsque vous commencez en étant bien informé, vous serez en mesure de planifier efficacement et vous éviterez les risques qui pourraient vous faire perdre du temps, de l'énergie et de l'argent. Prenez le contrôle du processus d'achat d'une maison en suivant les 5 simples étapes de Domus Venari et vous vous assurerez ainsi d'obtenir le meilleur parti de la recherche de votre maison ainsi que de l'expérience d'achat à l'étranger. Les étapes simples comprennent des informations détaillées sur l'ensemble du processus d'achat point par point, y compris le détail des coûts associés et des renvois vers nos **conseillers professionnels de toute confiance.**





# 01 DÉFINISSEZ VOTRE BUDGET

## COMBIEN AI-JE ENVIE DE DÉPENSER?

Comme pour toute autre décision financière importante, votre propre budget est le facteur le plus important et déterminera la prochaine étape de votre processus d'achat. Cette étape consiste à déterminer ce que vous voulez dépenser et ce à quoi vous pouvez vous attendre au sein de vos paramètres budgétisés.

## À QUOI PUIS-JE M'ATTENDRE POUR MON ARGENT?

Les prix de l'immobilier varient considérablement dans les différentes régions de la Costa del Sol. Selon la région, le type et la taille de la propriété, les prix de l'immobilier sur la Costa del Sol se situent entre 150.000 et plusieurs millions.

## AI-JE BESOIN D'UN CRÉDIT?

Un financement peut vous aider à obtenir la propriété dont vous rêvez. Dites-le à votre agent à l'avance et il sera en mesure de vous présenter à nos conseillers financiers qualifiés, à nos courtiers en hypothèques ou à certaines des meilleures banques espagnoles qui offrent des crédits. Les prêts hypothécaires sont une excellente façon d'augmenter votre budget et les banques offrent actuellement des taux très raisonnables pour les non-résidents.

**Avec un budget fixe et des attentes réalistes, vous éviterez toute déception lors de votre prochaine visite à la Costa del Sol.**



## 02 SÉLECTIONNEZ UN AGENT

Vous voulez un agent qui comprenne entièrement vos désirs et besoins concernant le type de propriété que vous recherchez et quelles sont les zones qui vous conviennent le mieux.

Notre conseil est de choisir un agent fiable et rester avec lui. Cela rendra le processus de visualisation et d'achat beaucoup plus facile et votre agent va élaborer une certaine idée de ce que vous recherchez. Cela élimine également la possibilité de voir la même propriété à plusieurs reprises avec différents agents.

Comme dans la plupart des pays, les agences immobilières de la Costa del Sol ont accès à toutes les propriétés actuellement disponibles à la vente à travers une base de données spécialisée.

**Inscrivez-vous avec Domus Venari** et vous aurez accès à pratiquement tous les biens proposés sur la côte espagnole ensoleillée.



## 03 SAVOUREZ L'EXPÉRIENCE DOMUS

La recherche de votre maison de rêve peut être opprimante. Le nombre d'annonces immobilières en ligne est apparemment sans fin et disponible sur une multitude de plates-formes.

A Domus Venari nous allons préparer votre visite en sélectionnant les meilleures propriétés disponibles à partir de celles qui sont actuellement proposées et qui correspondent à votre budget et à vos exigences. Il est important que vous nous fournissiez autant de détails que possible sur le type de propriété que vous recherchez en fonction de vos intérêts et endroits souhaités.

L'expérience Domus, ce n'est pas seulement visiter, mais **TROUVER** la maison de vos rêves lors de votre séjour. Avec un budget réaliste et un ensemble détaillé de critères de choix, nous sommes en mesure de faire tout le travail sur le terrain **AVANT** votre arrivée!

Nous vous recommandons de prévoir 3-4 jours pour être en mesure de tirer le meilleur parti de votre voyage sur la Costa del Sol et nous sommes fiers de notre capacité à faire à l'avance tous les arrangements pour vous.



## 04 SÉCURISEZ LA TRANSACTION

Vous avez maintenant trouvé la propriété parfaite. Évitez la déception de perdre la propriété en la retirant immédiatement du marché.

En signant un contrat de réservation, vous vous assurez que la propriété est la **VOTRE** au prix convenu et ne peut plus être vendue à quiconque. À ce stade, vous devez placer un dépôt de réservation de 6 000€ à 10 000€ dans un compte client désigné qui sera transféré au vendeur après que les vérifications nécessaires aient été réalisées par votre avocat et que l'offre ait été pleinement acceptée par les deux parties.

L'achat de la propriété en Espagne est un processus réglementé et il est fortement recommandé d'utiliser un bon avocat espagnol qui parle votre langue. L'avocat veillera à ce que le bien réponde à toutes les exigences légales, est libre de toute dette, et que vos intérêts soient protégés en tout temps tout au long du processus d'achat jusqu'à ce que vous ayez signé le titre de propriété.



## 05 COMMENCEZ À PROFITER DE VOTRE NOUVELLE MAISON

Le service que nous offrons à Domus Venari ne se termine pas avec la remise des clés!

Domus peut recommander l'un des nombreux avocats multilingues avec une excellente réputation qui seront en mesure de vous conseiller sur tous les aspects de la législation espagnole concernant la propriété de biens immobiliers en Espagne, ainsi que toutes les questions fiscales relatives à la succession, les demandes de résidence et d'identification NIE.

Nous pouvons également vous aider à ouvrir des comptes bancaires espagnols, l'installation du téléphone et de l'Internet, pour l'assurance habitation et pour tout autre renseignement relatif à l'entretien de la propriété.

Nous avons également d'excellentes relations avec **les meilleurs fournisseurs de meubles** sur la Costa del Sol et nous pouvons pleinement vous aider à trouver les bons agencements intérieurs pour votre nouvelle maison qui conviendront à une variété de besoins et de budgets et aussi organiser des travaux de rénovation si nécessaire.

Votre satisfaction est la récompense ultime pour nos efforts!

# ANNEX

# LES ÉTAPES D'ACHAT EN DÉTAIL

Attestés par un acte, «Escritura» en espagnol et après un processus passionnant et sans stress de recherche de la maison de vos rêves, vous avez maintenant la pleine propriété de votre maison sur la Costa del Sol!

## CONTRAT DE RÉSERVATION

---

Un accord de pré-achat confirmant les détails de la propriété, le prix d'achat et les délais de processus d'achat

---

Signature et paiement du dépôt de réserve qui retire le bien du marché Prix et premières conditions convenues avec le vendeur

---

Price and initial terms are agreed with the Seller

---

## VÉRIFICATIONS NÉCESSAIRES PAR VOTRE AVOCAT

---

Effectue toutes les recherches nécessaires pour s'assurer que la propriété n'a aucune dette, ni charges impayées

---

S'assure que la propriété est légale sans aucune attente de certificat

---

Fournit une vérification satisfaisante, prépare le contrat de vente privé

---

## CONTRAT DE VENTE PRIVÉ

---

Confirme tous les détails de la propriété à acheter

---

Définit la date d'achèvement et la méthode de paiement

---

Paiement de 10% - 40% du prix d'achat plus taxes (le cas échéant)

---

## SIGNATURE DU TITRE DE PROPRIÉTÉ

---

Préparation par votre avocat, y compris la procuration au cas où vous ne seriez pas en mesure d'assister à l'achèvement

---

Vérifications finales et signature du titre de propriété (et acte d'hypothèque) devant notaire

---

Paiement du solde du prix d'achat et de toutes les taxes et frais supplémentaires

---

## ENREGISTREMENT DU BIEN

---

Votre avocat va enregistrer votre propriété au Cadastre

---

Connexion aux Services Publics (électricité, eau etc...)

---

Récupérer votre titre de propriété

---

# COÛTS D'ACHAT COSTA DEL SOL 2024

Les frais de votre agent immobilier sont généralement payés par le vendeur et sont inclus dans le prix d'achat. Dans certains cas, en particulier pour les propriétés en-dessous de 120 000€, votre agent peut vous facturer des honoraires d'intermédiation de jusqu'à 5% du prix d'achat.

## 1. LOGEMENTS

Transfert d'impôt	7%
Frais juridiques	1%
Frais de notaire	0,2% - 0,5%
Frais d'enregistrement	0,1% - 0,3%

## 2. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

TVA (IVA)	10%
Frais juridiques	1%
Frais de notaire	0,2% - 0,5%
Timbre Fiscal	1,2%
Frais d'enregistrement	0,1% - 0,3%

## 3. PARCELLES

TVA (IVA)	21%
Frais juridiques	1%
Frais de notaire	0,2% - 0,5%
Timbre Fiscal	1%
Frais d'enregistrement	0,1% - 0,3%

## 4. COÛTS HYPOTHÉCAIRES

Dans les cas où une hypothèque est nécessaire, toujours vérifier à ce que les frais d'évaluation et les frais de dossier soient de la banque choisie.

### I - Subrogation du prêt hypothécaire du développeur

Frais d'ouverture	N/A
Timbre Fiscal	1% de la valeur hypothécaire
Frais de notaire	Entre €600 et €1 000
Frais d'enregistrement	Environ 70% des frais de notaire

### II - Nouveau Crédit

Frais d'ouverture	1%
Timbre Fiscal	1% de la valeur hypothécaire
Frais de notaire	Entre €600 et €1 000
Frais d'enregistrement	Environ 70% des frais de notaire

*\*Tous les frais sont soumis à la TVA de 21%*

# POURQUOI DOMUS VENARI?

**Notre objectif est d'établir des relations personnelles avec chacun de nos clients et de fournir un service honnête et transparent tout au long du processus. Nous ne voulons pas vous faire perdre votre temps ou le nôtre en faisant de fausses promesses ou en donnant une image irréaliste d'une certaine propriété - ce qui est la raison pour laquelle nous travaillons dur pour vous trouver seulement le type de propriétés que vous souhaitez.**

Nous tenons à rendre votre voyage pour la recherche de votre maison le meilleur qu'il puisse être. Faites-nous savoir le maximum de détails sur les critères de votre propriété car cela donnera à votre agent la possibilité d'affiner la recherche et d'adapter son plan de visites avec vous, en vous laissant suffisamment de temps pour profiter aussi du soleil!

Dès la confirmation de votre rendez-vous, votre agent organisera une sélection de propriétés et des rendez-vous de visites. Nous serons heureux de vous aider tout au long de votre séjour, à partir des recommandations de restaurants à des informations détaillées sur les zones souhaitées et trésors cachés locaux.

Notre équipe multilingue est composée d'expatriés qui vivent et respirent la Costa del Sol et peuvent donc répondre à toutes les questions que vous pourriez avoir concernant les différentes zones qui composent la célèbre côte. Nous serons également en mesure de vous présenter les avocats les plus respectés, les conseillers fiscaux et tout autre fournisseur de services dont vous pourriez avoir besoin.

Lors de la première réunion, nous travaillerons ensemble pour finaliser la sélection des propriétés que vous désirez inspecter. Vous voudrez peut-être en supprimer un peu, en rajouter d'autres ou apporter des modifications en cours de route.

Votre agent assigné regardera les propriétés sélectionnées avec vous, vous donnera des informations sur la zone, le processus d'achat et vous présentera les avocats, les conseillers fiscaux et d'autres fournisseurs de services si vous en avez besoin.

Une fois que vous avez trouvé la propriété que vous voulez acheter, nous allons vous aider à engager un conseiller juridique indépendant qui sera en mesure de commencer les contrôles juridiques appropriés avant d'aller plus loin. L'achat de la propriété en Espagne est un processus réglementé et il est fortement recommandé d'utiliser un bon avocat espagnol qui parle votre langue. L'avocat veillera à ce que le bien réponde à toutes les exigences légales et est libre de toute dette, et que vos intérêts soient protégés en tout temps tout au long du processus d'achat.

Le sous seing privé sera normalement signé dans les 2 ou 3 semaines à partir de la date initiale du contrat de réservation. Vous devrez à ce moment payer entre 10% et 40% du prix d'achat convenu.

A ce stade, votre avocat va également commencer à prendre les dispositions pour votre NIE, ouvrir un compte bancaire espagnol et organiser tous les derniers détails financiers (crédit) afin de préparer la finalisation de l'achat devant le notaire.

La finalisation, y compris le paiement final a lieu normalement dans les 3 à 6 semaines suivant la signature de votre contrat de réservation. Vous devrez à ce moment payer le solde du prix d'achat et les coûts d'achat supplémentaires (taxes applicables, frais de notaire et frais juridiques). Le coût d'achat total varie entre 11% et 14% du prix d'achat.

Une fois les documents en ordre et toutes les charges exceptionnelles réglées - votre signature finale concrétise l'accord et on vous remet les clés!

Votre avocat enregistrera votre propriété dans le cadastre de la ville où votre propriété est située et maintenant tout simplement vous n'aurez besoin que de vous connecter à vos services publics et mettre en place les prélèvements automatiques.

Domus Venari veut que vous puissiez profiter de votre investissement dans une propriété espagnole et sera donc là pour vous aider avant, pendant et après le processus d'achat!

Nous voulons que vous soyez rassuré en sachant que vous avez fait un investissement judicieux et que vous avez choisi une maison où vous pourrez construire des souvenirs que vous et votre famille chériront pendant de nombreuses années à venir.

Domus Venari compte sur des clients satisfaits et c'est seulement avec cela que nous pouvons espérer les bénéfices de notre atout le plus précieux, votre recommandation à vos amis et à votre famille. Ceci est le principe fondamental de notre entreprise.

## NOS SERVICES

---

Consultation de pré-visite sur les propriétés disponibles selon les critères et le budget Rendez vous de 2 jours minimum avec un agent qui parle votre langue

---

Assistance à la réservation de votre hébergement pour votre visite

---

Organiser tous les rendez-vous de visites pour les propriétés choisies

---

Introduction aux conseillers juridiques, fiscaux et financiers

---

Introduction aux entreprises de mobilier et autres services requis

---

Gestion de projet incluant l'introduction aux Architectes

---

Conseil en Immobilier pour les investisseurs via notre équipe Domus Invest

---

Property Consultancy for investors via our Domus Invest team

---

