# GUIDE DE L'ACHAT IMMOBILIER EN ESPAGNE.



Acheter Malin
ESPAGNE



# VOUS VENEZ DE TÉLÉCHARGER LE GUIDE DE L'ACHAT IMMOBILIER EN ESPAGNE ET NOUS VOUS EN REMERCIONS !

Félicitations ! Vous venez de franchir la première étape concrète vers la réalisation de votre projet sous le soleil espagnol.

Ce guide a été pensé pour **vous accompagner pas à pas**, du rêve à la remise des clés. Vous y découvrirez les informations essentielles, les bonnes pratiques et les pièges à éviter pour avancer sereinement dans votre parcours d'acquéreur.

Chez Acheter Malin Espagne, nous avons une mission claire : **défendre les intérêts des acheteurs francophones** et rendre chaque achat simple, transparent et sécurisé. Nous sommes à vos côtés à chaque étape, pour que votre projet se déroule en toute confiance.

Et parce que chaque situation est unique, nous vous offrons la possibilité d'un appel gratuit et sans engagement.

Que vous ayez déjà repéré un bien, que vous hésitiez entre plusieurs régions ou que vous soyez encore au tout début de votre réflexion, notre équipe se fera un plaisir de **vous orienter et de répondre à toutes vos questions.**

**CLIQUEZ ICI POUR RÉSERVER VOTRE APPEL GRATUIT**

Acheter Malin ESPAGNE




# ACHETER MALIN ESPAGNE,

Votre partenaire de confiance.

**Acheter Malin Espagne** est une équipe francophone de chasseurs immobiliers entièrement dédiée aux acheteurs.

Fondée par Séverine Weiss et Valérie Henrivaux, notre agence accompagne les francophones à chaque étape de leur projet d'achat immobilier en Espagne.

**Notre mission est simple** : vous permettre d'acheter en toute confiance, avec un accompagnement personnalisé, sans stress ni mauvaises surprises.

Présents sur le terrain, nous agissons comme **vos yeux** et **vos représentants sur place**, en défendant exclusivement vos intérêts et non ceux des vendeurs ou des agences.

Avec Acheter Malin Espagne, vous bénéficiez d'un partenaire fiable, indépendant et à votre écoute pour **concrétiser votre projet** en toute sérénité.

# NOS VALEURS

**La confiance** – C’est la base de toute collaboration réussie. Nous plaçons la transparence et l’intégrité au cœur de chaque accompagnement, afin que vous avanciez en toute sérénité.

**L’écoute** – Parce que chaque projet est unique, nous prenons le temps de comprendre vos besoins, vos priorités et vos envies, pour vous proposer une recherche sur mesure.

**La rigueur et le professionnalisme** – Un achat immobilier, c’est bien plus qu’une transaction : c’est souvent le projet d’une vie. C’est pourquoi nous mettons tout en œuvre pour garantir un service d’excellence, du premier contact jusqu’à la remise des clés.



**Chaque projet mérite une approche personnalisée.**

***Si vous souhaitez découvrir comment notre accompagnement peut s’adapter à votre situation, contactez-nous dès maintenant pour un premier échange gratuit et sans engagement.***

# LES ÉTAPES DE L’ACHAT

1. DÉFINITION DU PROJET
2. RECHERCHE DU BIEN IDÉAL
3. VISITES & DÉMARCHES ADMINISTRATIVES
4. OFFRE & NÉGOCIATIONS
5. VÉRIFICATIONS LÉGALES
6. SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE D'ACHAT

# 1. DÉFINITION DU PROJET

Avant de vous lancer dans la recherche d'un bien, il est **essentiel de définir clairement votre projet d'achat.**

Cette première étape est déterminante : elle vous fera gagner du temps, éviter les erreurs et identifier les biens réellement faits pour vous.

Acheter en Espagne, c'est une **aventure passionnante**, mais chaque parcours est unique.

En prenant le temps de structurer votre projet dès le départ, vous vous offrez **la meilleure des fondations pour un achat réussi,** qui correspond à vos besoins, à votre style de vie et à vos objectifs.

**CLIQUEZ ICI POUR RÉSERVER VOTRE APPEL GRATUIT**



# LE BUDGET

Le budget est le pilier de tout projet immobilier. Il détermine à la fois le type de bien que vous pouvez envisager et la région dans laquelle vous pourrez acheter.

**Avant de vous lancer, prenez le temps de vous poser les bonnes questions :**

- Quelle somme pouvez-vous investir sans mettre en péril votre équilibre financier ?
- Disposez-vous de fonds propres, ou aurez-vous recours à un financement bancaire ?
- Avez-vous bien anticipé les frais annexes : notaire, impôts, mobilier, rénovation, etc. ?

En Espagne, les frais liés à un achat représentent en moyenne entre 10 et 13 % du prix du bien. Les intégrer dès le départ dans votre calcul vous permettra d'avancer avec une vision claire et réaliste de votre budget global.

**CLIQUEZ ICI POUR RÉSERVER VOTRE APPEL GRATUIT**

## Bon à savoir :

**Si vous envisagez de financer votre achat via un prêt, certaines banques espagnoles acceptent de financer jusqu'à 70 % de la valeur du bien pour les non-résidents. Nous pouvons vous orienter vers les partenaires adaptés à votre profil.**









# DÉTERMINER LA FINALITÉ DU PROJET

Les raisons qui poussent à acheter en Espagne ne sont pas les mêmes pour tout le monde.

Certains rêvent d'un **nouveau départ sous le soleil**, d'autres d'un **pied-à-terre pour les vacances** ou d'un **investissement sûr** pour l'avenir.

Et c'est justement cette motivation qui va orienter le type de bien, l'endroit où chercher et la manière d'aborder votre projet.

- **Résidence principale :** vous envisagez de vous installer en Espagne à long terme. Dans ce cas, privilégiez la proximité des services (écoles, commerces, hôpitaux) et la qualité de vie locale.
- **Résidence secondaire :** vous souhaitez un pied-à-terre pour vos séjours personnels. Ici, l'accessibilité, la sécurité et le confort priment souvent sur le rendement locatif.
- **Investissement locatif :** vous cherchez un bien à rentabilité stable. Il est alors essentiel d'étudier les zones à forte demande touristique ou résidentielle et de vérifier les réglementations locales en matière de location.
- **Projet mixte :** une résidence personnelle que vous louerez quelques semaines par an. Ce type d'achat nécessite une approche équilibrée entre usage privé et rentabilité.

# ÉTABLIR VOS CRITÈRES DE RECHERCHE

Après avoir défini votre budget et la finalité du projet, **déterminez les critères de recherche** essentiels (emplacement, surface, nombre de chambres, terrasse, piscine, etc.).

Certains critères seront indispensables, d'autres secondaires, mais ensemble ils dessinent le profil de votre futur bien.




***CHAQUE PROJET EST DIFFÉRENT***

**Si vous souhaitez savoir ce que vous pouvez envisager avec votre budget ou dans une région précise, contactez-nous. Nous répondrons gratuitement à vos questions lors d'un appel d'information.**

**CLIQUEZ ICI POUR RÉSERVER VOTRE APPEL GRATUIT**

# 2. RECHERCHE DU BIEN IDÉAL

Une fois votre projet clairement défini, il est temps de passer à la recherche du bien idéal.

Cette étape consiste à effectuer **une première sélection de biens** correspondant à vos critères essentiels, tout en intégrant vos préférences secondaires.



**Nos conseils**

- Demandez toujours l'adresse exacte ou approximative du bien afin d'analyser l'environnement et l'orientation.
- En Espagne, les surfaces indiquées sont souvent des superficies construites, c'est-à-dire qu'elles incluent les murs, les balcons et parfois même les parties communes, pensez à demander la superficie "utile" (habitable).
- Vérifiez si les honoraires d'agence sont inclus dans le prix. Cela peut avoir un impact important sur votre budget global.

**Le marché immobilier espagnol varie beaucoup d'une région à l'autre. Si vous souhaitez savoir comment analyser une annonce ou repérer les meilleures opportunités dans la zone qui vous intéresse, contactez-nous. Nous répondrons à vos questions gratuitement lors d'un appel d'information.**

# 3. LES PREMIÈRES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

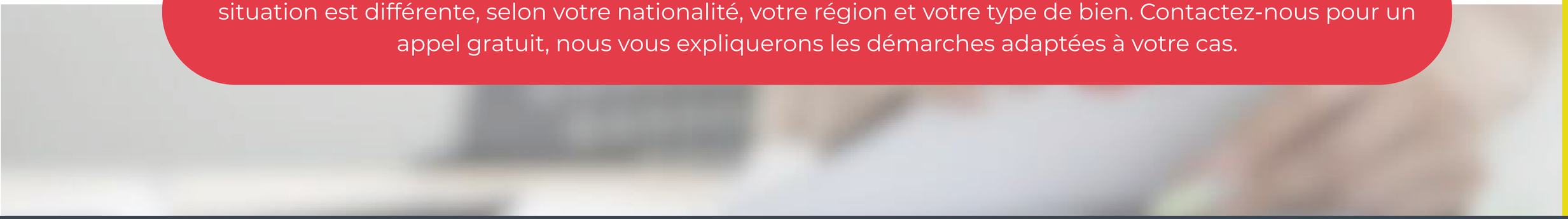
**Le NIE (Numéro d’Identité Étranger)**

Document obligatoire pour l’achat, demandé par le notaire lors de la signature. Il est personnel, valable à vie et nécessaire pour toutes les démarches administratives liées à la propriété (eau, électricité, impôts...).

**Le compte bancaire espagnol**

Non obligatoire, mais fortement recommandé. La plupart des paiements s’effectuent par chèque de banque espagnol, ce qui simplifie grandement la transaction.

Vous ne savez pas quelles démarches effectuer en premier ou comment obtenir votre NIE ? Chaque situation est différente, selon votre nationalité, votre région et votre type de bien. Contactez-nous pour un appel gratuit, nous vous expliquerons les démarches adaptées à votre cas.



# ÉVALUER SEREINEMENT AVANT DE DÉCIDER

Les visites peuvent parfois susciter un coup de cœur, mais il est important de rester lucide et de comparer plusieurs biens avant de prendre une décision.

**Nos conseils d'experts**

- Notez vos impressions à chaud après chaque visite.
- Vérifiez les prix du marché dans le quartier.
- N'hésitez pas à revoir un bien une seconde fois à un autre moment de la journée.

*Chez **Acheter Malin Espagne**, nous aidons nos clients à évaluer les biens de manière objective et à repérer les éventuels points faibles avant de s'engager.*



**Vous souhaitez que nous vous accompagnions pendant vos visites ou que nous vérifiions un bien avant de faire une offre ? Contactez-nous, notre premier appel est gratuit et sans engagement.**



# 4. OFFRE ET NÉGOCIATIONS

Vous avez trouvé le bien qui correspond à vos critères ? Il est temps de vous positionner en faisant une offre au vendeur.

## L'OFFRE D'ACHAT

L'offre peut être **inférieure au prix** affiché, mais elle doit rester réaliste pour avoir des chances d'être acceptée.

## LE CONTRAT DE RÉSERVATION

Ce contrat permet à l'**acheteur de bloquer la vente pendant les négociations**. En contrepartie, il verse un acompte (en général entre 1 000 € et 2 000 €, selon la valeur du bien).

- Si l'acheteur se rétracte, il perd son acompte.

# LES NÉGOCIATIONS

Après avoir fait une offre au vendeur et, le cas échéant, signé un contrat de réservation, celui-ci peut proposer une contre-offre à un prix qui lui convient davantage.

C’est à ce stade que les **négociations commencent réellement**. Elles peuvent porter sur plusieurs éléments :

- Le prix de vente ;
- Les délais et modalités de signature ;
- Le montant et les conditions du versement des arrhes ;
- Les éléments inclus dans la vente (meubles, électroménager, place de stationnement, etc.) ;
- Ou encore certaines réparations ou améliorations à effectuer avant la signature.

**Chaque détail compte : tout ce qui est convenu entre les parties doit être clairement indiqué dans le compromis d’achat, afin d’éviter toute ambiguïté.**



# 5. VÉRIFICATIONS LÉGALES

Avant de signer quoi que ce soit, il est essentiel de procéder à plusieurs vérifications légales pour éviter toute mauvaise surprise. Ces contrôles garantissent que le bien est conforme, libre de dettes et juridiquement sûr à l'achat.

## LES VÉRIFICATIONS LÉGALES

- **La légalité du bien :** s'assurer que le bien possède un acte authentique d'achat enregistré au registre de la propriété, et que toutes les extensions ou rénovations ont été réalisées avec les autorisations nécessaires.
- **La conformité des superficies :** comparer les mètres carrés indiqués dans l'annonce, sur le cadastre et au registre de la propriété. Des différences peuvent avoir un impact sur la fiscalité et la valeur réelle du bien.
- **L'identité du propriétaire :** elle doit correspondre exactement à celle figurant sur le titre de propriété. Cela permet d'éviter les ventes frauduleuses ou les situations d'indivision non déclarée.
- **Les dettes éventuelles :** vérifier qu'aucune charge ou dette n'est attachée au bien (copropriété, impôts locaux, factures d'eau ou d'électricité impayées).
- **Les charges de copropriété :** demander un certificat de la communauté de propriétaires attestant que toutes les charges ont bien été réglées.
- **La taxe foncière (IBI) :** s'assurer qu'elle a été payée par l'ancien propriétaire, car les dettes fiscales sont transférées avec le bien.
- **La licence touristique (si applicable) :** toutes les régions exigent une autorisation spécifique pour la location à court terme. Il est important de vérifier si le bien peut légalement être loué car certaines villes ne délivrent plus de nouvelles licences touristiques.

# ACHAT EN TOUTE SÉCURITÉ




Ces démarches permettent d'**acheter en toute sécurité** et d'éviter des situations complexes après la signature (litiges, amendes, ou impossibilité de louer).

Chez Acheter Malin Espagne, nous veillons à ce que chaque bien soit vérifié en détail avant toute signature, afin de garantir une transaction claire et sans risque.

Les obligations légales peuvent **différer selon la communauté autonome** et le type de bien. Vous souhaitez savoir quelles vérifications sont nécessaires pour votre projet ? Contactez-nous pour un échange gratuit, nous répondrons à toutes vos questions en toute transparence.

**CLIQUEZ ICI POUR RÉSERVER VOTRE APPEL GRATUIT**

# 6. SIGNATURE DE L’ACTE AUTHENTIQUE D’ACHAT



La signature de l’acte authentique d’achat est la dernière étape du processus, celle qui officialise le transfert de propriété.

## LE RÔLE DU NOTAIRE

- Vérifier l’identité des parties et la validité de leurs documents (passeport ou carte d’identité en cours de validité) ;
- S’assurer qu’il n’existe aucune dette ou charge sur le bien ;
- Contrôler la conformité des informations figurant dans l’acte ;
- Enregistrer la transaction au registre de la propriété après la signature.

Le notaire agit comme **garant de la sécurité juridique de l’achat**. Sa présence n’est pas une simple formalité :
elle protège à la fois l’acheteur et le vendeur.

# LE JOUR DE LA SIGNATURE

Le jour de la signature, **toutes les parties** (acheteur, vendeur et notaire) **se réunissent** pour finaliser la vente.

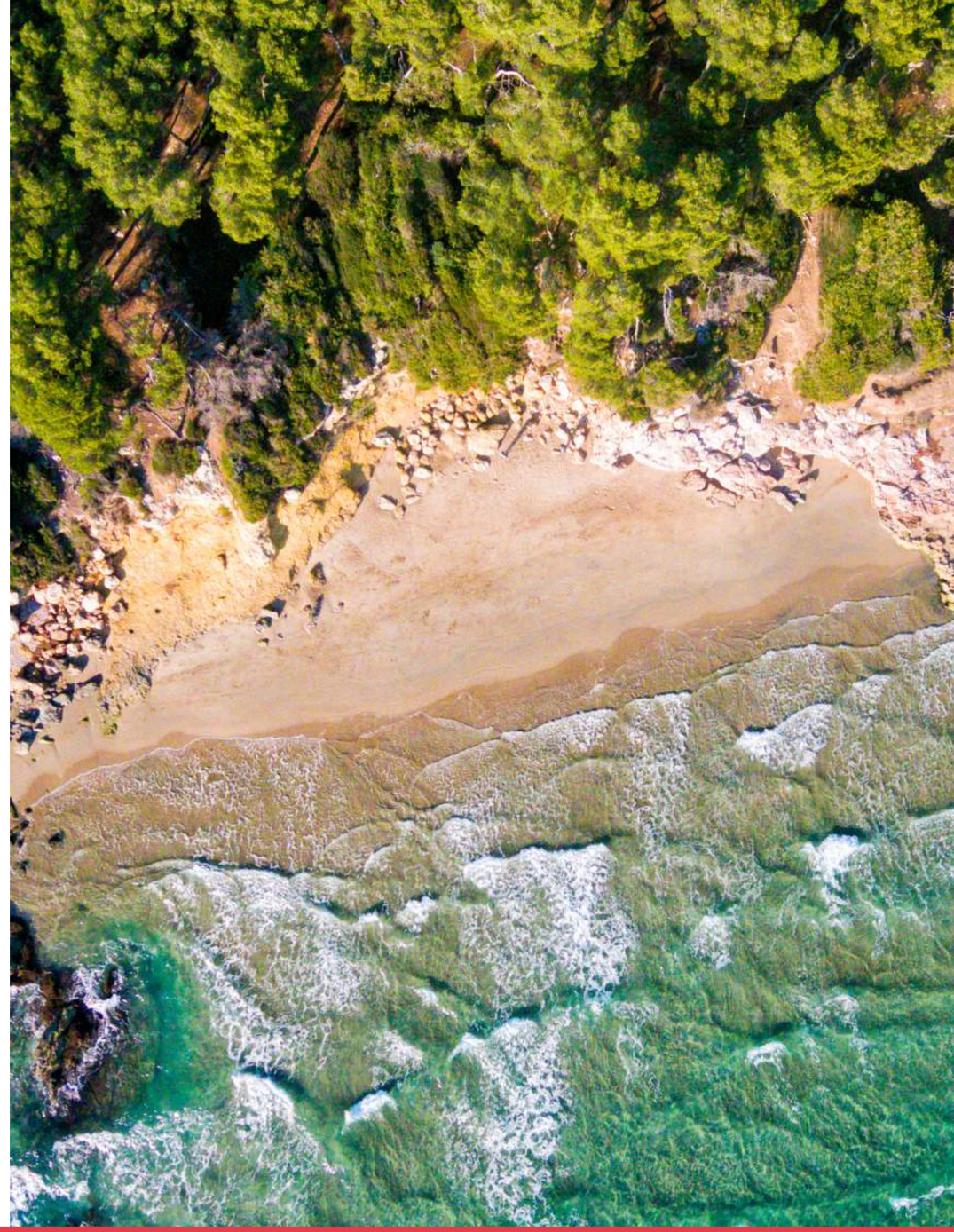
- Le paiement s'effectue généralement par chèque de banque espagnol, remis directement au vendeur.
- Une fois l'acte signé, les clés sont remises à l'acheteur.
- Le notaire conserve les documents originaux et remet une copie officielle (copie simple) à l'acquéreur.

# LES FRAIS À PRÉVOIR

L'acheteur doit s'acquitter de :

- L'Impôt sur la Transmission du Patrimoine (**ITP**), dont le taux varie entre 6 % et 10 % selon la communauté autonome ;
- Les **frais de notaire**, généralement compris entre 0,5 % et 1 % du prix d'achat ;
- Éventuellement, des **frais liés à l'enregistrement du bien** et aux services administratifs complémentaires.

Ces montants doivent être réglés dans un délai d'environ 20 jours après la signature.



# ET APRÈS LA SIGNATURE ?

Une fois la signature de l'acte authentique effectuée, vous êtes officiellement propriétaire de votre bien en Espagne. Félicitations !



## LES DÉMARCHES POST-ACHAT

- Le paiement des taxes (ITP, frais de notaire, enregistrement) dans un délai de 20 jours.
- Le changement des contrats d'eau, d'électricité et d'internet au nom du nouvel acquéreur.
- L'inscription au registre de la propriété (réalisée par le notaire).
- La mise à jour de votre adresse fiscale et, le cas échéant, la souscription à une assurance habitation.

**Acheter Malin Espagne peut vous assister dans ces démarches si vous le souhaitez. Besoin d'aide pour finaliser les démarches après votre achat ? Contactez-nous pour un appel gratuit, nous vous guiderons étape par étape.**

# NOTRE ACCOMPAGNEMENT

Chez Acheter Malin Espagne, nous mettons notre expérience au service des francophones qui souhaitent réaliser leur projet en toute sécurité.

Acheter un bien en Espagne est une belle aventure, mais elle comporte aussi ses spécificités juridiques, administratives et culturelles.

**Ce que nous faisons pour vous :**

- Recherche et présélection de biens correspondant à vos critères.
- Organisation des visites et vérification de la conformité des informations.
- Négociation du prix et suivi des contrats.
- Accompagnement administratif et légal jusqu'à la signature chez le notaire.
- Nous travaillons uniquement pour l'acheteur, en toute transparence et indépendance vis-à-vis des agences immobilières.



# POURQUOI FAIRE APPEL À UN CHASSEUR IMMOBILIER ?

- **Gain de temps –** Nous effectuons les recherches et les vérifications pour vous.
- **Sécurité –** Nous validons chaque étape pour garantir une transaction sans risque.
- **Accompagnement complet –** De la première idée jusqu'à la remise des clés.
- **Langue et culture –** Une équipe francophone sur place, connaissant les spécificités locales.



**Notre différence**
Nous ne vendons pas de biens, nous défendons les acheteurs.
Cela nous permet d'agir de manière indépendante, dans votre seul intérêt.

**Vous avez un projet, mais vous ne savez pas encore par où commencer ? Chaque achat est unique. Parlez-en avec nous lors d'un appel gratuit et obtenez un premier avis professionnel, sans engagement.**

## Vous avez encore des questions ?

Que vous ayez déjà repéré un bien, que vous souhaitiez comprendre les spécificités d'une région, ou que vous ne sachiez pas encore par où commencer, nous serons ravis d'échanger avec vous.

**Cet appel est 100 % gratuit et sans aucune obligation.**



## CONTACTEZ-NOUS


0034 676 256 575 | 0034 657 571 845

www.achetermalinespagne.com

info@achetermalinespagne.com