



# Achat d'une propriété en Espagne

## Processus d'achat

Une fois que vous avez trouvé la propriété idéale sur la Costa del Sol et que vous avez décidé d'aller de l'avant avec l'achat, la prochaine étape sera pour The Palm Tree Group de rédiger un "contrat de réservation"

Un contrat de réservation est utilisé en Espagne comme une procédure standard pour réserver une propriété pour une période de temps déterminée pendant que votre avocat effectue la «Due Diligence» \*.

## Qu'est-ce qu'un contrat de réservation?

Généralement, le contrat de réservation définit les conditions générales de l'achat et est ensuite approuvé et signé par l'acheteur et le vendeur. Ceci est un document de réservation temporaire seulement.

Un tel document comprendrait:

- Nom complet de l'acheteur et du vendeur
- Prix de la propriété
- Adresse de la propriété
- Date de signature d'un "contrat d'achat privé"
- Autres conditions spéciales (sujet à financement)
- Montant du dépôt placé pour réserver la propriété

Un dépôt de 6.000 euros sécurisera la propriété pendant la «due diligence». Ce dépôt peut être payé par carte de crédit, virement bancaire ou en espèces, il peut être détenu sur le compte nominé par The Palm Tree Group ou avec un avocat de votre choix. Le 6.000 euro servent à réserver la propriété tandis que l'avocat choisi effectue la diligence raisonnable et vous pouvez également vouloir organiser une hypothèque pendant ce temps. Ce dépôt de réservation est entièrement remboursable dans le cas où votre avocat devrait découvrir des obstacles légaux relatifs à ladite propriété. Si vous continuez votre achat après la due diligence, les 6.000 euros seront utilisés pour le prix d'achat.



## Qu'est-ce qui se passe ensuite?

Une fois que votre avocat a procédé à une vérification diligente et complète, il vous informera de ses conclusions et discutera du passage à un contrat d'achat privé s'il y a lieu.

## Qu'est-ce qu'un contrat d'achat privé?

Un contrat d'achat privé est un contrat conclu entre l'acheteur et le vendeur, qui définit généralement les termes et conditions du contrat. Le contrat sera préparé par votre avocat et contiendra:

*Une déclaration légale du vendeur selon laquelle il est légalement positionné pour vendre la propriété*

*L'adresse exacte et les dimensions de la propriété et de ses caractéristiques comme indiqué dans le "Referencia Catastral" Enregistrement du gouvernement de la propriété.*

*La date d'achèvement et la remise des clés etc ...*

*Les termes et conditions sont convenus par l'acheteur et le vendeur.*

## Coûts d'achat

Les coûts d'achat en Espagne varient de 10% à 13,5% du prix d'achat, répartis comme suit:

- 10% IVA (TVA) sur les nouvelles propriétés, 8% à 10% IVA (TVA) sur les reventes en fonction de la catégorie de prix
- 1% frais de notaire (notarisation du coût de la propriété)
- 1% frais juridiques (frais facturés par votre avocat sélectionné pour effectuer la «Due Diligence \*»)
- 1,5% taxe de timbre (une taxe exigée pour rendre tous les documents juridiquement effectifs)

Si vous avez besoin d'une hypothèque, vous devrez calculer une moyenne de 1- 1,5% pour les frais d'installation d'une hypothèque avec une banque espagnole locale.

**\*Due diligence:** L'acte de mener une enquête raisonnable sur la transaction immobilière à portée de main et comprend, mais sans s'y limiter: toutes les dettes en souffrance sur la propriété, les violations, un examen des permis de construire et/ou des certificats.