

# ACHETER UN APPARTEMENT À BARCELONE

Les étapes à suivre pour acheter un bien immobilier

## 1 VOTRE SÉLECTION

Consultez en ligne, sur notre site web dans la rubrique "Achat et vente", toutes nos annonces de biens en vente à Barcelone. Affinez votre recherche avec les options de filtres et consultez le détail des offres.

## 2 CONTACTEZ-NOUS

Notez la référence du ou des appartements qui vous intéressent. Vous pouvez nous contacter directement depuis la fiche de l'appartement en nous indiquant vos coordonnées.

## 3 ORGANISATION DE LA VISITE

Nous organiserons la visite de votre sélection immobilière en fonction de vos disponibilités sur les horaires d'ouverture de l'agence ; du lundi au vendredi de 9h30 à 19h.

## 4 OFFRE ÉCRITE

Vous souhaitez acheter le bien ? Il faudra réaliser une offre écrite à notre agence accompagnée d'un montant de 2000€ (garantie de votre intention d'achat) qui sera déduit du montant de l'achat ou vous sera rendu si le vendeur refuse votre offre.

## 5 SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE

Elle se réalise environ 10 jours après l'acceptation de l'offre. Vous devrez verser des arrhes équivalentes à 10% du montant de la vente. A partir de là, si l'une des deux parties se désiste :

- Si l'acheteur se désiste, il perdra les arrhes qui reviendront au vendeur
- Si le vendeur se désiste, il dédommagera l'acheteur par le double du montant des arrhes versées

**si vous êtes étranger et que vous ne disposez pas encore du NIE (Numéro d'Identification des Étrangers) il est temps d'en faire la demande ; c'est obligatoire pour tout achat ou vente de bien immobilier en Espagne.**

## 6 ACTE AUTHENTIQUE D'ACHAT

Environ deux mois après la signature du compromis, la vente se conclut à la signature de l'acte authentique d'achat devant notaire, lors de laquelle se réalisent le paiement final et le transfert de possession du bien.

L'acheteur et le vendeur devront se rendre à l'étude notariale pour la signature définitive. Dès lors, l'acheteur se doit d'assurer le paiement du restant du coût total du bien (les 90% restants) pour procéder à la remise des clés du vendeur au nouvel acquéreur.

## 7 VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE

Vous êtes propriétaire du bien immobilier. Vous pouvez procéder désormais l'officialisation du changement de titularisation du bien.

Il faudra contacter les compagnies d'énergie (eau, gaz, électricité), et informer le syndic de copropriété et leur indiquer vos coordonnées



### BON À SAVOIR

#### Financement par une banque française

Dans le cadre d'un financement par une banque française, vous devrez faciliter la traduction du compromis de vente pour enclencher votre prêt bancaire.

#### Bien acheter c'est être bien accompagné

L'achat d'un logement à Barcelone pour un non initié n'est pas si aisé. Le processus d'achat est différent à d'autre pays. Par exemple il n'y a pas de loi pour la définition des surfaces, il y a peu de contrôle de la part du notaire. Il est donc fortement recommandé de se faire accompagner par un professionnel de l'immobilier.

LOCA BARCELONA s'engage à vous accompagner dans toutes les étapes et vous assure un contrôle de chacun des éléments de la vente (document et bien immobilier en lui même).

#### impôts et taxes à prendre en compte

Au total, ces frais s'élèveront à environ 12% en plus, de la valeur totale du bien :

- Si le bien immobilier est neuf, il y aura une TVA (IVA en espagnol) de 10% de sa valeur totale, mais il n'y aura pas d'Impôt Transmission Patrimoine (ITP). A l'inverse, si le bien est une seconde main, ce sera l'ITP qui sera à payer, et non la TVA. Cependant l'ITP est aussi à 10% de la valeur totale du bien.
- Les frais de notaire, environ 800€.
- L'inscription au Registre de Propriété, environ 590€ (le délai d'inscription va de 2 à 4 mois).
- La « Gestoría », environ 300€.