Acheter un bien immobilier en Espagne comment ça se passe ?

1. Pourquoi une avocate?

En Espagne, le notaire ne fait pas les audits juridiques ni urbanistiques et ne participe pas non plus à la rédaction du compromis de vente. C'est le rôle des avocats.

2. La réservation "*reserva*"

C'est l'offre présentée au vendeur avec le versement d'environ 1 % du prix. S'il accepte l'offre, la vente est conclue et les parties engagées. S'il la refuse, l'agence devra rembourser l'acquéreur.

3. Compromis de vente "*arras*"

Rédigé par l'agence et les avocats, le contrat d'arrhes prévoit que les parties s'engagent à acheter et à vendre le bien. Si l'acquéreur se désiste, il perdra les arrhes. Si le vendeur se désiste, il devra rembourser le double des arrhes.

4. Montant des arrhes

Au moment de la signature du contrat d'arrhes, l'acquéreur verse des arrhes de 10 % du prix du bien. Cette somme n'est pas déposée sur le compte séquestre d'un notaire en Espagne mais payée directement au vendeur.

5. Besoin d'un financement?

Le droit catalan (mais pas le droit espagnol) prévoit que si l'acquéreur n'obtient pas son financement, il peut récupérer les arrhes versées. Il faudra vérifier le droit applicable au contrat.

6. Signature chez le notaire

Il faudra vous déplacer physiquement en Espagne pour la signature. Le solde du prix sera à payer par chèque de banque ou virement via la Banque d'Espagne depuis un compte bancaire espagnol.

Audrey Clemenceau
Avocate au barreau de Barcelone
Abogada colegiada en Barcelona
a.clemenceau@bc-iuris.com

DROIT
ESPAGNOL
ETHIQUE

Mai 2022