

Logement I: achat-vente

1. Quelle information doit on obtenir avant de formaliser un achat en toute sécurité?
2. Quelle information doit on obtenir avant d'acheter un logement d'occasion?
3. Que doit on faire avant de signer un contrat d'achat-vente?
4. Célébration du contrat d'achat-vente: contrat privé et/ou acte authentique
5. Quand et comment réaliser le parlement du logement?
6. Renseignements

■ Quelle information doit on obtenir avant de formaliser un achat en toute sécurité?

Les promoteurs ou vendeurs sont légalement obligés de fournir une série de données, auxquelles ils sont liés par exigibilité, aux acheteurs à travers la publicité qu'ils réalisent. Les promoteurs doivent avoir à disposition du public une série de données et documents relatifs à:

- La documentation de l'entreprise ou du promoteur détenue par le Registro Mercantil (registre mercantile). Il s'agit de la documentation juridique et économique, ainsi que de l'information sur les personnes inscrites et les représentants de l'entreprise et du promoteur.
- Plan général de l'emplacement du logement.
- Plan du logement.
- Garanties des installations.
- Description du logement avec expression de la superficie construite et de la superficie habitable.
- Référence aux matériaux et qualités employés lors de la construction du logement, incluant les isolements thermiques et acoustiques de l'immeuble, des zones communes ainsi que les services accessoires.
- Les données du Registro de la Propiedad (registre de la propriété) permettant d'obtenir une brève description juridique de l'entreprise révélant qui en est le propriétaire et l'existence ou non de charges.
- Le prix total de vente et la modalité de paiement.

■ Quelle information doit on obtenir avant d'acheter un logement d'occasion?

Dans ce cas, le vendeur n'est pas soumis aux normes et obligations d'information antérieures. Toutefois, le vendeur devra fournir la documentation suivante:

- L'information sur l'enregistrement de la propriété du vendeur ou endosseur. La certification démontre le contenu du registre.
- Le reçu du paiement de la dernière contribution au Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI) (impôt sur les biens immeubles)
- Le certificat du secrétariat de la communauté des propriétaires, accréditant que le vendeur est au courant du paiement des dépenses de la communauté.

■ Que doit on faire avant de signer un contrat d'achat-vente?

Vérification directe de la situation physique du logement

Cette action élémentaire est indispensable, à plus forte raison lorsqu'il s'agit d'une propriété ou d'un logement d'occasion. Il convient de réaliser cette vérification avec l'aide d'un professionnel (architecte ou métreur).

Si le logement a des «vices occultes», c'est-à-dire, des défauts produisant des dommages à moyen et long terme, le vendeur a la responsabilité de les réparer.

Vérification documentaire de la situation juridique du logement

Le document le plus important pour vérifier la situation juridique du logement est le certificat de titularité et des charges du Registro de la Propiedad (registre de la propriété).

Ce certificat doit stipuler que l'édifice auquel appartient le logement est terminé, libre de charges et de limitations, et que le vendeur est le véritable propriétaire du logement.

Il est également nécessaire de réaliser la vérification de la situation fiscale du logement, accréditant le paiement de la dernière contribution du IBI.

■ Célébration du contrat d'achat-vente: contrat privé et/ou acte authentique

Un contrat d'achat-vente d'un logement peut être rédigé, en vertu du principe de liberté de forme, soit au travers d'un document privé, soit d'un acte authentique, c'est-à-dire autorisé par un notaire. Le contrat d'achat-vente réalisé en acte authentique et inscrit auprès du Registro de la Propiedad est le seul document garantissant à l'acheteur de ne pas être poursuivi quant à sa propriété, puisque qu'il est assuré et invulnérable face aux réclamations ou poursuites de vices et défauts sur la titularité du vendeur.

■ Quand et comment réaliser le paiement du logement?

Le prix ne doit pas être versé intégralement sans avoir réalisé auparavant la vérification documentaire.

MODES DE PAIEMENT. Il existe plusieurs modalités:

- Versement d'une avance: il s'agit du paiement d'une quantité partielle du prix ayant pour but l'engagement de l'acheteur.

Si l'acheteur renonce au contrat, celui-ci perdra la quantité totale, mais si le vendeur renonce, celui-ci devra payer le double des arrhes versées.

- Paiement simultané ou postérieur à la signature du contrat. Vous trouverez trois cas de figures:

1. Paiement comptant, seulement dans les cas où le logement est totalement libre de charges auprès du Registro. Le prix accordé devra être versé intégralement lors de la signature du contrat.

Lorsqu'un paiement partiel en acompte est réalisé dans le cas d'un achat sur plan, quand l'édifice n'est pas construit, la loi oblige le promoteur à garantir le remboursement total de ladite quantité à l'acheteur en cas de non-respect du contrat.

2. Prix reporté, si une partie du prix est reportée, malgré l'inexistence de charges, moyennant:
 - Une condition résolutoire: si l'acheteur ne paie pas dans le délai accordé, le logement est à nouveau propriété du vendeur.
 - Hypothèque: en cas de non paiement la propriété sera vendue aux enchères pour dédommager le vendeur.
3. Subrogation des charges préexistantes. La subrogation peut être spécialement utile dans les cas où le logement vendu est hypothéqué. Dans ces cas, le vendeur verra diminuer le prix quant à la somme de la partie de l'emprunt hypothécaire non amortie ou rendue, et l'acheteur pourra de la sorte obtenir le financement à travers cette même hypothèque. Il convient de souligner que s'il s'agit d'une hypothèque en phase d'exécution judiciaire, l'acheteur doit prendre toutes les précautions et il est préférable d'exiger la libération préalable de la propriété.

Renseignements

Registre Mercantile (Registro Mercantil de Alicante)

Plz. Deportista Andrés Muñoz, 8 - 03003 Alicante

Tél: 965 92 64 91 / 81 70

Horaire: de 9:00 à 14:00. / de 16:00 à 18:00.

Registre de la Propiété (Registro de la Propiedad)

C/ Arquitecto Morell, 19 - 03003 Alicante

Tél: 965 22 70 43

Horaire: de 9:00 à 14:00. / de 16:00 à 18:00.

Direction Territoriale du territoire et du logement du Département du Bien-être Social (Dirección Territorial de Territorio y Vivienda de la Conselleria de Bienestar Social)

Avda. Aguilera, N° 1 - 03007 Alicante

Tél PROP: 012

Horaire d'assistance au public du lundi au vendredi de 9:00 à 14:00.

Horaire d'après midi du lundi au jeudi de 17:00 à 19:00.

Institut du Logement de la Communauté Autonome de Valencia, S.A (Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. IVVSA)

C/ Gerona, 4 - 03001 Alicante

Tél: 965 93 45 40

Horaire d'assistance pour les logements cofinancés par l'État: de 9:00 à 14:00.

Horaire d'assistance pour les logements sociaux: de 9:00 à 14:00.

Logement II: droits et devoirs de l'acheteur

1. Importance de l'acquisition d'un logement
2. Droits basiques de l'acheteur
3. Devoirs basiques de l'acheteur
4. Impôts liés à l'achat-vente de logements
5. Prêt hypothécaire
6. Législation de référence
7. Bureaux et registres
8. Sites web d'intérêt

■ Importance de l'acquisition d'un logement

-L'acquisition d'un logement est un des investissements les plus importants que puisse réaliser une personne tout au long de sa vie. Il s'agit d'un processus complexe au cours duquel il faut tenir compte d'une multitude d'aspects, surtout si l'acquisition se fait dans un pays avec une langue, des lois et coutumes différentes.

-Parmi les aspects en relation avec l'achat-vente d'un logement, et à part ceux déjà abordés dans le triptyque précédent, il convient de considérer les aspects relatifs aux droits et obligations correspondant à l'acheteur et au vendeur, autant d'ordre économique (impôts, financement bancaire, frais dérivés...), que d'ordre administratif.

-Dans tous les cas, il convient de tenir compte qu'il est possible d'obtenir des informations et conseils directs sur notre dossier auprès des différents bureaux et organismes publics. Il est également possible de demander conseil et gestion à des entreprises professionnelles spécialisées, démarche spécialement recommandée s'agissant d'une question aussi importante que l'acquisition d'un logement.

■ Droits basiques de l'acheteur

L'acheteur d'un logement a droit à:

-La livraison du logement dans les conditions convenues. Dans le cas de la découverte de défauts cachés, l'acheteur pourra présenter une réclamation postérieurement.

-Exiger que l'achat-vente soit octroyé par un acte notarié. Il est très recommandable d'exercer ce droit car l'acte réalisé chez un notaire octroie une plus grande sécurité juridique et permet une meilleure défense des intérêts des parties.

-Ne verser aucune quantité d'argent ne figurant pas sur le contrat privé ou l'acte authentique d'achat-vente. Ces versements, connus sous le nom de « dinero negro » (argent non déclaré), constituent une pratique illégale pouvant engendrer des sanctions fiscales et d'autre nature mais également un haut risque d'être perdus si finalement l'opération n'était pas conclue ou si le contrat était annulé.

-Choisir librement le notaire par devant lequel rédiger l'acte authentique d'achat-vente.

-Ne pas supporter les frais correspondant au vendeur.

-Choisir librement l'organisme de crédit auprès duquel signer le prêt hypothécaire le cas échéant (la subrogation de l'emprunt hypothécaire du vendeur n'est pas obligatoire).

-Les parties pourront être assistées par un interprète lors de la signature de l'acte authentique. Les frais de l'interprète seront à la charge de la partie en requérant les services.

■ Devoirs basiques de l'acheteur

L'acheteur d'un logement a l'obligation de:

-Verser le prix fixé sur le contrat privé ou l'acte authentique d'achat-vente. Bien que les formules de paiement du prix soient variées* (voir Logement I), il sera toujours nécessaire de demander la délivrance d'un document écrit où figurent les quantités versées, le concept du paiement, l'identité de l'acheteur et du vendeur, la date et le lieu.

-Payer les impôts correspondants auprès des différentes administrations du Trésor public. Nous faisons référence à cette question au paragraphe suivant.

-Payer les frais de notaire correspondants: légalement, les frais de passation d'acte authentique par devant notaire seront à charge du vendeur et ceux de la première copie et autres frais de notariat postérieurs à la vente seront à charge de l'acheteur, bien qu'une distribution différent puisse être convenue.

-Payer les frais d'enregistrement de l'acte authentique d'achat-vente auprès du registre de la propriété s'il est finalement décidé de l'y inscrire. Si l'achat-vente du logement se fait sous acte authentique il est très recommandé d'enregistrer ledit acte auprès du registre de la propriété, car, entre autres bénéfices, vous éviterez que le propriétaire antérieur puisse utiliser le logement comme garantie de ses dettes. L'acte authentique d'achat-vente devra être enregistré auprès du registre de la propriété correspondant à la municipalité où se trouve le logement.

-Changement de titulaire cadastral : l'acheteur, dans un délai de 30 jours ouvrables à partir de la signature de l'acte authentique d'achat-vente, devra présenter auprès de la Gerencia Territorial del Catastro (direction territoriale du cadastre) une demande de changement de titularité du bien acquis. Pour ce faire, l'acheteur devra utiliser le modèle 901 (biens urbains) ou 903 (biens rustiques). Les modèles peuvent être obtenus par voie électronique ou auprès des bureaux du cadastre. Cette démarche peut être également menée à bien auprès de certaines mairies.

-S'inscrire ou changer de titularité auprès des entreprises de fourniture de services : eau, électricité, gaz, télécommunications... Ces entreprises nous informeront à propos de la documentation et des démarches nécessaires pour réaliser les changements.

-Communiquer à la communauté de propriétaires dont fait partie le logement, le cas échéant, la nouvelle titularité de celui-ci et l'adresse où faire parvenir les notifications.

■ Impôts liés à l'achat-vente de logements

Lors de l'achat-vente d'un logement, les suivants impôts doivent être payés :

Logement neuf. Si le logement est acquis directement auprès du promoteur ou constructeur, l'acheteur devra payer les impôts suivants:

- 
1. **Taxe sur la valeur ajoutée (IVA, TVA):** comme dans toute opération commerciale, l'acheteur devra verser au vendeur le montant correspondant à la TVA, et le vendeur devra à son tour le verser auprès du Trésor Public. Le pourcentage applicable de la TVA aux logements est de 7% de la valeur de la vente, pourcentage également applicable à l'achat de garages et débarras s'ils sont acquis conjointement au logement, imposables à un taux de 16% s'ils sont acquis séparément.
 2. **Impôts sur les actes juridiques documentés (IAJD) :** cet impôt représente 1% de la valeur de vente du logement et doit être payé auprès de la Generalitat Valenciana dans un délai de 30 jours ouvrables postérieurs à la signature du contrat d'achat-vente. Si le logement acquis va être le logement habituel de l'acheteur, celui-ci pourra obtenir une bonification imposable au taux de 0,1%. Les garages et débarras, jusqu'à un maximum de deux acquisitions simultanées à celle du logement, pourront bénéficier de cette bonification.



Logement d'occasion. Dans le cas de seconde ou postérieure transmission d'un logement, les impôts suivants devront être payés:

1. **Impôt sur les transmissions patrimoniales (ITP) :** cet impôt représente 7% de la valeur de vente du logement et doit être payé par l'acheteur auprès de la Generalitat Valenciana dans un délai de 30 jours ouvrables à partir de la signature du contrat d'achat-vente. Autant dans ce cas que dans celui de l'IAJD, si l'administration considère que le prix de taxation ne correspond pas au prix réel du logement, elle exigera à l'acheteur le paiement des impôts non payés, cette opération est appelée "liquidation complémentaire".
2. **L'impôt sur l'augmentation de valeur des terrains à nature urbaine (IIVTNU) ou plus-value:** il s'agit d'un impôt perçu par la mairie dont dépend le logement vendu, appliquant un pourcentage à l'augmentation de la valeur d'un logement depuis l'acquisition jusqu'à la vente. Le pourcentage varie selon la municipalité. Dans certaines municipalités cet impôt ne devra être payé que si un an s'est écoulé entre l'acquisition et la vente postérieure du logement. En principe, il revient au vendeur de formaliser le paiement, bien que le contraire puisse être convenu. Le paiement devra se faire dans un délai de 30 jours à partir de la signature du contrat d'achat-vente. Si le vendeur n'est pas résident en Espagne, le paiement de cet impôt devra être payé par l'acheteur.
3. **Impôt sur le revenu des non résidents (IRNR) :** lorsque le vendeur du logement n'est pas résident en Espagne, l'acheteur devra retenir 3% de la valeur de l'achat-vente et le verser, moyennant le modèle 211, auprès du trésor de l'État dans un délai de 30 jours ouvrables à partir de la signature de l'acte authentique d'achat-vente.



■ Prêt hypothécaire

- Lorsque l'on désire acquérir un logement sans disposer de suffisamment d'argent pour en payer le prix, il est possible de demander à une banque ou caisse d'épargne qu'elle nous prête le capital dont nous avons besoin. En tant que garantie de remboursement de l'argent prêté, l'organisme financier requerra que l'acheteur lie le logement acquis au prêt, ce lien se fait à travers une hypothèque. C'est ce que l'on appelle le prêt hypothécaire.
- Si vous avez besoin de demander un prêt hypothécaire il est important de s'informer auprès de différents

organismes de crédit et d'en comparer les offres. Il est possible de se subroger à l'emprunt du précédent propriétaire, c'est à dire, de le substituer.

- Lors de la formalisation de demande d'un prêt hypothécaire il convient de prendre compte principalement des suivants aspects:

1. Taux d'intérêt. Si celui-ci est variable ou fixe et, s'il est variable, comme dans la plupart des cas, il convient de déterminer l'indicateur selon lequel seront réalisées les modifications (euribor, mibor, etc.)
 2. Délai de remboursement de l'emprunt
 3. Les commissions et leurs montants. Un prêt hypothécaire implique différents types de commissions dont tant le pourcentage que l'annulation peuvent être négociés. Vous trouverez, parmi d'autres, la commission d'ouverture et celles d'annulation partielle ou totale de l'emprunt.
 4. Il convient de souligner que l'organisme bancaire peut vouloir imposer d'autres types d'obligations, par exemple : domiciliation du salaire, des factures, souscription d'assurances, etc.
- Il convient de prendre compte que le montant prêté par la banque constituera approximativement 80% de la valeur de taxation du logement. De plus, il existe une série de frais devant être pris en compte :
1. L'impôt sur les actes juridiques documentés: représente 1% de la quantité garantie, non celle prêtée effectivement, c'est à dire que la quantité demandée, les intérêts et les frais sont inclus.
 2. Commission d'ouverture : normalement celle-ci constitue 1% de la quantité prêtée.
 3. Taxation du logement et étude des frais fiscaux.
 4. Primes des assurances associées à l'emprunt.
 5. Frais de notaire et enregistrement. Les prêts hypothécaires doivent nécessairement être constitués moyennant un acte authentique et doivent être enregistrés auprès du registre de la propriété. Si le prêt est demandé pour l'acquisition d'un logement, il doit être signé par devant notaire en même temps que l'acte authentique d'achat-vente.

■ Législation de référence

- Código Civil (code civil)
- Ley Hipotecaria (loi hypothécaire) approuvée par décret le 8 février 1946
- Reglamento Notarial (règlement notarial), approuvé par décret le 2 juin 1944
- Reglamento Hipotecario (règlement hypothécaire), approuvé par décret le 14 février 1947

Bureaux et registres

- **Études de notaire et bureaux du registre de la propriété d'Alicante**, dont vous trouverez les adresses dans les pages web indiquées plus bas.

- **Conselleria de Territorio y Vivienda (conseil général du territoire et logement). Direction territoriale d'Alicante.**

Avda. Aguilera n° 1, CP 03007. Téléphone 012. Fax 965 936 777. Horaire d'assistance au public du lundi au vendredi de 09:00 à 14:00, et les mardis e jeudis de 17:00 à 19:00.

- **Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo (Conseil général de l'économie, du trésor et de l'emploi). Direction territoriale d'Alicante.**

C/ Churruca n° 25, CP 03003. Téléphone 012. Fax 965 126 414 Horaire d'assistance au public du lundi au vendredi de 09:00 à 14:00, et les mardis e jeudis de 17:00 à 19:00.

- **Gerencia Territorial del Catastro en Alicante (direction territoriale du cadastre à Alicante)**

C/ Reyes Católicos n° 39, CP 03003. Téléphone 965 135 890. Horaire d'assistance au public du lundi au jeudi de 09:00 à 17:30 et les vendredis de 09:00 à 14:00. Ligne de renseignement cadastral, téléphone 902 37 36 35, horaire du lundi au vendredi de 09:00 à 19:00.

- Conseil municipal avec pouvoirs en matière de trésor de la mairie correspondante.

Sites web d'intérêt

- Site où trouver toute information sur les activités notariales et adresses et téléphones de toutes les études de notaires d'Espagne.

www.notariado.org

- Site où trouver toute information sur les fonctions du registre de la propriété et les adresses et téléphones de tous les bureaux de registre de la propriété d'Espagne

www.registradores.org

- Conselleria de Territorio y Vivienda (conseil général du territoire et du logement).

www.cma.gva.es

- Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo (conseil général de l'économie, du trésor et de l'emploi)

www.gva.es/c_economia/web/html/home_c.htm

- Direction Générale du Cadastre

www.catastro.minhac.es

- Site de la Administración Estatal de la Agencia Tributaria (administration nationale des impôts).

www.aeat.es