



MADRID



## Comment acheter un appartement ?

1.0 →



Consultez les annonces sur notre site web ou directement auprès d'un conseiller dans notre agence dédiée.

2.0 →



Contactez ShMadrid pour obtenir plus d'informations sur les appartement ou pour organiser des visites

3.0 →



Un appartement vous plaît et vous souhaitez l'acheter ? Voici les étapes :

### 3.1 Faire une offre d'achat écrite, la "Compraventa"

- Vous devrez proposer une offre d'achat formelle à notre agence,
- Pour garantir le sérieux de votre offre, il vous sera demandé de verser un dépôt de 2 000€,
- Cette offre mentionnera deux dates de signature : pour le Compromis de vente et pour l'Acte authentique devant notaire,
- Nous transmettons votre offre au propriétaire du bien.

### 3.2 Vous obtiendrez une réponse en 5 jours ouvrables maximum

- Le propriétaire accepte votre offre et nous passons à l'étape suivante, ou
- Le propriétaire refuse votre offre, votre dépôt initial de 2 000€ vous sera intégralement restitué.

### 3.3 Formaliser la vente : le compromis de vente, le "Contrato de arras"

- Le compromis de vente se rédige à l'agence et engage les deux parties ; ce document mentionne la description de l'appartement, la superficie, les conditions de vente et la date de signature de l'Acte authentique devant notaire,
- Il est demandé à l'acheteur de verser 10% du prix d'achat, bien que ce montant puisse être défini librement entre les deux parties,
- La loi prévoit des obligations pour les deux parties avec conséquences financières dans le cas d'une éventuelle inexécution.

### 3.4 Si vous êtes étranger, il vous faut obtenir le NIE

- Il est obligatoire d'obtenir ce Numéro d'Identification Étranger et ouvrir un compte bancaire,
- Si vous êtes hors d'Espagne, il vous suffit de vous rapprocher de l'ambassade ou du consulat d'Espagne de votre ville,
- Si vous êtes en Espagne, à Madrid, vous pouvez faire une demande de rendez-vous depuis Internet, et/ou vous rapprocher du bureau des étrangers de la rue San Felipe 7.
- Pour cette démarche administrative, les documents suivants seront nécessaire : formulaire EX15 en 3 exemplaires, la copie du passeport ou de votre carte d'identité avec l'originale et la copie du compromis de vente.

### 3.5 Signature de l'Acte authentique devant notaire

- La signature de l'Acte authentique d'achat se réalise devant notaire,
- C'est à l'acheteur de choisir le notaire, nous pouvons vous en recommander un,
- Lors de cette étape, il vous sera demandé de payer le reste du montant de la vente.

## 4.0 →



### Les étapes de l'après-vente

- a. En tant que nouveau propriétaire, vous serez inscrit au Registre de la Propriété ; cette démarche est effectuée directement par le notaire en charge de la signature de l'Acte authentique,
- b. En tant que nouveau membre de la co-propriété, vous devez informer le Syndicat de co-propriété et leur communiquer vos coordonnées bancaires pour faire domicilier les frais de gestion et être averti des réunions de co-proprétaires,
- c. Vous devrez également contacter les organismes privés et publics (eau, gaz et électricité) pour effectuer le changement de titularisation des comptes et faire domicilier les paiements ; il vous sera demandé de transmettre les lectures réelles de compteurs.

## 5.0 →



### Important

#### 5.1 Quelles taxes sont à prévoir lors d'un achat en Espagne ?

Le montant des taxes et impôts s'élèvent approximativement à 12% du prix d'achat. Celui-ci correspond aux impôts (10% du prix total), au passage devant notaire et l'inscription au Registre de la propriété (2% du prix total).

#### 5.2 Que se passe-t-il si l'une des deux parties ne concrétisent pas ses obligations de vente/achat ?

- a. Si le vendeur n'accomplit pas son "obligation de vente" dans les conditions prévues, il devra rembourser le double du montant versé par l'acheteur à la réservation,
- b. Si l'acheteur n'accomplit pas son "obligation d'achat" dans les conditions prévues, il perdra la totalité du montant versé lors de la réservation.

Location mensuelle

Location longue durée

Vente / achat

Travaux et décoration

Assurances

#### ShMadrid

C/ Ayala 74, 1 – 2, 28001 Madrid  
Tel.: (+34) 915 762 474

sh@shmadrid.com  
www.shmadrid.com



#### ShBarcelona

C/ Casanova 95, 08011 Barcelona  
C/ Casanova 99, 08011 Barcelona  
C/ Casanova 100, 08011 Barcelona  
C/ Bailèn 200, 08037 Barcelona  
Tel.: (+34) 934 521 347

sh@shbarcelona.com  
www.shbarcelona.com

