

## 1. INTRODUCCION

Le rêve d'acheter une propriété à l'étranger est maintenant plus accessible que vous ne pouvez l'imaginer, grâce à la stabilité Européenne, la monnaie commune et toutes les liaisons aériennes disponibles.

Il arrive qu'un acheteur soit découragé pour plusieurs raisons telles que la petite compréhension des lois et règlements, car ils peuvent parfois être différents de ceux de votre pays d'origine. Il est donc essentiel de s'assurer que vous obtenez **l'assistance professionnelle la plus précise** que vous pouvez pour vous assurer que vous pouvez atteindre votre rêve en toute sécurité. **Les îles Canaries** sont un endroit exceptionnel pour ceux qui veulent changer de résidence ou tout simplement s'installer temporairement sur l'île. La demande pour les îles Canaries est en constante augmentation pour ceux qui choisissent de posséder une propriété de vacances ou pour déménager et changer leur mode de vie ou pour ceux qui choisissent de passer leur retraite au Soleil et être en mesure de profiter après tant d'années de dur labeur. Le climat et les belles journées ensoleillées pendant tout l'année, font que les îles Canaries sont une destination de choix pour de nombreux Européens pour faire l'acquisition d'une propriété.

En tout cas, lorsque vous décidez d'acheter une propriété dans un pays étranger, il est toujours préférable d'agir prudemment, car le dédouanement, les procédures légales, etc. sont très variés de ceux de chez vous. Gardez à l'esprit que vous pouvez rencontrer des consultants non-accrédités qui sont toujours disponibles pour donner des conseils incertains au candidat acheteur. Souvent et malheureusement vous pouvez les trouver dans les bars, dans la piscine ou l'ami d'autre ami. **GoldAcre Estates** recommande à tous les acheteurs potentiels **d'être prudent et assurez-vous toujours** de recevoir des conseils de spécialistes professionnels, après tout, vous ne voudriez pas acheter une maison dans votre pays dans un bar à un parfait inconnu, n'est-ce pas ?

**Le Guide d'achat GoldAcre Estates** a été créé pour aider les acheteurs potentiels à mieux comprendre les procédures en cause et nous espérons aider à une meilleure compréhension du processus d'achat et de vente aux Canaries. **GoldAcre Estates** vous informe également que notre guide n'est pas un substitut à une assistance professionnelle immobilière, juridique ou fiscale. L'équipe de GoldAcre Estates a une vaste expérience dans le monde de l'immobilier et la vente de commerces sur les îles Canaries et **tous nos employés reçoivent une formation continue et constante** sur les différentes procédures concernant l'achat de biens immobiliers dans les îles Canaries. Nous avons en priorité le devoir d'aider chaque client, avant, pendant et après l'achat et l'accompagnement tout au long du processus aux acheteurs possibles pour l'achat d'un bien immobilier à l'étranger. Chez **GoldAcre Estates** nous croyons que tous les clients méritent le meilleur, puisque les îles Canaries vous offrent déjà le meilleur climat et le meilleur style de vie ne devrions-nous pas être sûre que vous recevez la meilleure aide dans votre **recherche de la maison de votre rêve** ?

## 2. L'AGENCE IMMOBILIERE

### Choisir un bonne Agence

Toujours choisir une Agence Immobilière avec Licence parce qu'il y a des agents qui opèrent sans les autorisations nécessaires, vous exposant à des risques. Il peut également signifier que la personne avec qui vous faites de business avec n'a pas reçu de formation professionnelle dans le secteur de l'immobilier.

Une Agence immobilière brevetée fera toujours partie des Organisations Professionnelles Officielles comme pour exemple AIPP, FIABCI ou AEGI, d'avoir un numéro officiel et être inscrits auprès des associations immobilières réglementées qui déterminent les standards offrant la certitude et la sécurité que tous les membres sont toujours mis à jour aux lois en vigueur, aux impôts etc...

**Si un agent immobilier n'est pas en mesure de vous donner un numéro attestant de l'officialité de son travail, vous vous retrouverez sûrement devant un sans permis, donc vous ne devriez pas considérer son offre.** Vous pouvez vous diriger au votre avocat pour demander des informations sur la légalité de l'Agence en question. Le travail d'un

bon agent immobilier n'est pas seulement de faire visiter des maisons. Il va plus loin; tente de sympathiser avec le client, comprendre ses besoins et ses demandes, en offrant et en exposant toutes les aspects, en veillant à ce que le client soit conscient des différentes possibilités, proposant différents types de propriété de manière à offrir au client les connaissances les plus complètes sur les structures en termes de qualité du produit comme l'année de construction, l'emplacement et le fabricant parce-que il y a de sociétés de construction qu'il travaillent comme agences immobilières et ils ne **donne pas des informations impartiales**.

**GoldAcre Estates** est une Agence immobilière indépendante et nous offrons des conseils impartiaux et un service qui est difficile à égaler. Notre but n'est pas de vous forcer à acheter une propriété, mais simplement vous aider à trouver votre maison de rêve au soleil. Notre plus grande responsabilité est de vous exposer honnêtement et avec exactitude tous les aspects et de s'assurer que vous êtes satisfaits, conscients de savoir que nous avons utilisé toutes les précautions pour assurer la transparence de votre investissement.

Nos services vont de la préparation de contrats de vente et achat qui sont écrits en coopération avec des conseillers juridiques (si nécessaire) dûment accrédités et des consultants fiscaux, assistance pour ouverture de comptes bancaires, assistance et conseils sur la façon d'obtenir des hypothèques, des assurances et toute une série d'autres services de crédit, ou cuisinistes par exemple. GoldAcre Estates est **votre service tout inclus**.

### 3. LE PROCESSUS D'ACHAT

#### Conseils Juridiques

C'est l'une des parties les plus importantes pour l'acquisition de votre maison de rêves à l'étranger; de faits vous ne considèreriez pas acheter un bien dans votre pays sans aide juridique et encore moins à l'étranger, non?

Il existe d'horribles histoires sur les personnes qui ont perdu leur maison ou acquis des dettes, dus au fait qu'ils n'ont pas travaillé avec des spécialistes du secteur ou dans les pires cas qui ont entendu l'avis de " l'expert du voisin de la piscine". GoldAcre Estates vous assiste dans tous les aspects légaux du processus d'acquisition et au cas où vous auriez besoin d'être représenté. **GoldAcre Estates** ne conclue aucun achat ou vente de propriétés sans un avis juridique préalable et que nos clients ne soient conscients de tous les aspects légaux concernant leur transaction. À cette fin nous proposons à tous nos clients des tarifs fixes pour l'achat d'une propriété dans le but de s'assurer que notre client sait quels sont les coûts dès le premier jour. Un autre point important est que tous nos services sont conçus pour garantir la plus haute sécurité pendant l'acquisition d'une propriété avec notre compagnie. Nous avons des collaborateurs juristes (cabinets d'avocats - Abogado) avec bureau dans les îles Canaries.

Pourquoi ? La réponse est simple ; Les lois sont différentes de celles de votre pays d'origine et en général les personnes qui viennent d'outre-mer ne sont pas au courant de toutes les lois espagnoles et n'ont pas accès aux informations qu'une agence locale peut obtenir. **Vos consultants doivent effectuer des vérifications exhaustives pour s'assurer que les biens sont achetés dans leur intégralité, exempts de charges, de passifs ou de dettes, et que tous les paiements des contributions locales, municipales et des charges de copropriété sont à jour.**

Les recherches de propriété peuvent varier selon le type de propriété que vous avez choisi d'acheter. En utilisant un avocat de votre pays d'origine, vous pourriez considérablement augmenter les frais juridiques et certainement retarder le processus de vente ou d'achat.

#### Contrat

Une fois que vous avez trouvé la propriété de vos rêves, le processus d'acquisition commence. Vous devez effectuer le paiement correspondant à 10% de la valeur du bien. Avec ce dépôt déjà en notre compte réservé aux clients, la propriété sera retirée du marché.

Le paiement sera effectué par virement bancaire.

Les biens nouvellement construits ou les achats du projet ont normalement un mode de paiement différent décrit dans le contrat et vous saurez en détail avant procéder à la réservation.

Notre département administratif rédigera le contrat et il sera prêt à être signé par les deux parties (vendeur et acheteur). Toute la documentation concernant le contrat sera complétée avec les informations détaillées des deux parties (vendeur et acheteur) ou par ses représentants légaux comme une procuration réalisée par un avocat). Dans le contrat d'achat il y a écrit la date approximative pour formaliser l'acte dans le Notaire.

Après la signature du contrat de vente, l'agence avec son représentant (dans le cas où c'est le cas) travailler ensemble pour rassembler toute la documentation nécessaire aux contrôles sur le logement.

#### Achèvement formel devant le notaire

**L'achat et la vente d'une propriété est officiellement achevée seulement et exclusivement en la présence d'un notaire.** Ils sont les seuls à pouvoir préparer et approuver l'écriture de vente et achat (Escritura de Compraventa) qui est signée tant par le vendeur que par l'acheteur ou par le représentant légal ainsi que par le notaire. A ce moment le prix de vente et les impôts sont payés et la propriété du bien transférée au nouvel acheteur. L'acte notarié sera ensuite envoyé au registre des biens pour l'enregistrement des nouveaux propriétaires. Le notaire est également chargé de veiller à ce que la transcription remplisse les conditions nécessaires à la transcription correcte de la loi d'achat et vente.

#### Qui est le notaire ?

Le notaire est un avocat qui a eu une formation spéciale et des examens supplémentaires pour les différentes compétences légales dont l'achat et la vente de propriétés. Une fois que le document est signé par un notaire, la responsabilité juridique et son devoir est de transmettre les informations détaillées au Registre Public Officiel.

#### Enregistrement

Une fois que la transcription sur l'acte de vente/d'achat a été signée et ensuite envoyée au registre du bien, son représentant légal devra effectuer des formalités bureaucratiques ainsi que le paiement des taxes. L'enregistrement définitif de la vente ou achat peut être lent (plusieurs mois) auquel cas son représentant légal devrait entre-temps transférer sur son compte courant bancaire Espagnol la domiciliation pour les paiements des services de base (eau et électricité pour lesquels des frais sont à prévoir dans le cas).

## 4. COÛTS

#### Taxes et coûts

Il y a trois dépenses et deux taxes à payer lorsque vous décidez d'investir dans les îles Canaries. En règle générale, il convient de toujours prendre en compte un budget brut pour l'achat d'une propriété et d'ajouter environ 10%-11% au prix de l'immeuble pour être en mesure de répondre aux frais, coûts, honoraires notariaux, etc. Dans le cas où vous demandez un prêt hypothécaire espagnol, vous devrez également ajouter un total de 2% pour les frais. Dans le cadre de notre service GoldAcre Estates nous détaillons et décrivons tous les coûts avant de que vous décidez de faire un dépôt de réservation pour une propriété.

## 5. DEPENSES

#### Frais juridiques

Si vous choisissez d'employer un de nos spécialistes dans l'achat ou la vente de propriété dans les îles Canaries, sachez que GoldAcre Estates vous propose des conditions spéciales, les coûts sont fixes ainsi dès le premier instant vous savez à quel montant vous devrez faire face. Nous voudrions également souligner le fait que ces coûts sont fixés de sorte que le prix de la propriété ne subira aucune augmentation qui peut parfois se produire avec autres avocats.

#### Honoraires de Notaire

Les honoraires du notaire sont calculés selon des barèmes dépendant de la valeur de la propriété. Dans le cadre de notre processus de vente, nous décrivons précisément vos dépenses. Vous pouvez également demander à votre représentant légal de confirmer ces coûts.

#### Frais d'inscription des biens

Ceux-ci sont déterminés par la valeur de votre propriété. Pour plus d'informations, veuillez consulter votre avocat.

## 6. LES TAXES

### Impôts fonciers

Une taxe de **6,5% (ITP)** qui est basée sur le prix de la propriété s'applique lors d'une acquisition immobilière. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction, la taxe ou l'IGIC est de 7% sur le prix de la propriété. Enfin, un supplément de 1% en plus du total pour les frais dus à l'impression et à la préparation des documents nécessaires.

### Plus Valia

Cette taxe est payée en fonction de l'augmentation de la valeur du terrain de la vente précédente et est fixée par les autorités fiscales locales. Elle est calculée en fonction de la taille du terrain. Légalement le vendeur est obligé de payer cette taxe toutefois dans les îles Canaries il est parfois possible de négocier avec le prix final. Il est généralement décrit dans la Loi d'achat et vente de manière à s'assurer que cette taxe est payée par le vendeur afin d'empêcher le nouveau propriétaire de le payer à sa place. Pour cette raison, il est toujours préférable de clarifier ce point dès le début.

L'information contenue dans ce guide GoldAcre Estates à l'achat et la vente n'est jamais destiné à remplacer une représentation juridique et fiscale et si tous les efforts ont été réalisés pour s'assurer que toutes les informations contenues dans ce guide au moment de l'impression était correcte, les lois, les impôts et les règlements changent et donc GoldAcre Estates ne peut accepter aucune responsabilité pour toute perte ou dommage causé par des actions prises ou résultant de la lecture de ce guide.

Calle Guirre nº 1 C.C. Oasis Tamarindo Local nº 17  
35660 Corralejo – Fuerteventura  
Tel. 928 53 50 44 Fax 928 85 42 94  
[www.goldacreestates.com](http://www.goldacreestates.com) [info@goldacreestates.com](mailto:info@goldacreestates.com)

