Droit de l'immobilier en Espagne

Actualité législative publié le **01/02/2025**, vu **685 fois**, Auteur : Yanis MOUHOU

le droit immobilier en Espagne est un domaine très structuré, mais qui comporte aussi des complexités, en particulier en matière de propriété,

Le droit immobilier en Espagne est un domaine complexe et multifacette, régissant toutes les transactions, relations et obligations concernant les biens immobiliers, qu'ils soient résidentiels, commerciaux ou industriels. Ce cadre juridique, influencé par la tradition juridique espagnole, le Code civil espagnol, ainsi que par des législations et régulations autonomes, varie selon les régions et les particularités locales. Cet article explore les principes fondamentaux du droit immobilier espagnol, les procédures d'achat, de vente et de location, ainsi que les droits et obligations des différentes parties impliquées.

1. Cadre juridique du droit immobilier en Espagne

Le droit immobilier espagnol repose principalement sur les principes énoncés dans le **Code civil espagnol** de 1889, qui régit les transactions immobilières, et la **loi hypothécaire espagnole** (Ley Hipotecaria) de 1946, qui encadre les prêts garantis par des biens immobiliers. Ces textes législatifs sont complétés par des régulations spécifiques régionales, car certaines communautés autonomes, comme la Catalogne ou les îles Baléares, possèdent des règles locales supplémentaires.

2. L’acquisition d'un bien immobilier en Espagne

L'achat d'un bien immobilier en Espagne, qu'il s'agisse d'une propriété résidentielle ou commerciale, nécessite de suivre un ensemble de procédures juridiques rigoureuses. Les principales étapes sont :

a. La recherche de la propriété

L'acheteur peut choisir d'acheter un bien immobilier via des agences immobilières ou directement auprès des vendeurs. Il est essentiel de vérifier la situation juridique du bien immobilier avant toute transaction pour s’assurer qu'il n’existe pas de dettes impayées, de litiges ou de contraintes de construction.

b. Le compromis de vente (Contrato de arras)

Une fois l’accord sur le prix trouvé, il est courant de signer un **compromis de vente** ou **contrat préliminaire**. Ce contrat lie les deux parties et nécessite un paiement d’acompte. En cas de rétractation de l’acheteur, il peut perdre cet acompte, et s’il s’agit du vendeur, ce dernier devra

rembourser le double de l’acompte.

c. L’acte de vente (Escritura pública)

L’acte de vente officiel est signé devant un **notaire**. Cette signature formalise la vente du bien immobilier, et le notaire s’assure de la validité juridique de la transaction. L’acheteur doit également s’acquitter des taxes de transmission, qui varient selon la région et sont généralement de 6 à 10 % du prix de vente.

d. L’enregistrement du bien immobilier

Après la signature de l’acte de vente, l’acheteur doit enregistrer la propriété auprès du **registre foncier** (Registro de la Propiedad) pour que sa propriété soit officiellement reconnue.

3. Les types de biens immobiliers en Espagne

En Espagne, les biens immobiliers sont principalement classés en trois catégories :

1. **Les biens résidentiels (viviendas)** : Ce sont les maisons, appartements ou autres propriétés destinées à un usage privé et résidentiel.

2. **Les biens commerciaux (inmuebles comerciales)** : Ils comprennent les magasins, bureaux et autres propriétés utilisées à des fins commerciales.

3. **Les biens industriels (inmuebles industriales)** : Ce sont des bâtiments destinés à la production industrielle, à l'entreposage ou à d'autres activités économiques.

4. La location immobilière en Espagne

Le marché locatif espagnol est régi par la **loi sur les baux urbains** (Ley de Arrendamientos Urbanos, LAU), qui régule les contrats de location à des fins résidentielles ou commerciales.

a. Le contrat de location

Le contrat de location doit être écrit et spécifier les conditions d’utilisation du bien, la durée du bail, le montant du loyer, ainsi que les responsabilités de chacune des parties. La durée d’un contrat de location peut être de 5 à 7 ans pour un contrat résidentiel, avec possibilité de résiliation anticipée sous certaines conditions.

b. Droits et obligations du locataire

Le locataire a droit à une jouissance paisible du bien immobilier et doit respecter les termes du contrat, notamment le paiement du loyer à la date convenue. Il a également l’obligation d’entretenir le bien et de notifier au propriétaire les travaux nécessaires.

c. Droits et obligations du propriétaire

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le propriétaire a l’obligation de garantir la jouissance paisible du bien et de maintenir celui-ci en bon état. En cas de non-paiement du loyer par le locataire, il peut entamer une procédure de **résiliation du contrat** et d'expulsion.

5. Le financement immobilier en Espagne

Le financement de l’acquisition d’un bien immobilier en Espagne se fait généralement par un prêt hypothécaire. Les banques espagnoles sont nombreuses à proposer des prêts à des taux d’intérêt compétitifs, bien que les conditions varient en fonction de l'entité bancaire, du montant emprunté et du type de bien immobilier.

a. Le prêt hypothécaire

Un prêt hypothécaire en Espagne permet à l'acheteur de financer une grande partie de l'achat, avec la garantie de remboursement par le bien immobilier. La durée du prêt varie de 15 à 30 ans, et la banque analyse la solvabilité de l'emprunteur avant d’accorder le financement.

b. La procédure hypothécaire

Après la signature du contrat de prêt, le notaire enregistre l'hypothèque dans le **registre foncier**, ce qui donne à la banque un droit de créance sur le bien immobilier en cas de non-remboursement.

6. Les impôts liés à l’immobilier en Espagne

L'acquisition et la possession d'un bien immobilier en Espagne entraînent plusieurs obligations fiscales, telles que :

1. **L'Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)** : Taxe sur les transmissions de propriété, applicable à l'achat de biens immobiliers de seconde main. Cette taxe varie en fonction des régions.

2. **L'Impuesto sobre la Renta de no Residentes** : Impôt sur les revenus générés par les non-résidents qui louent des biens immobiliers en Espagne.

3. **L'Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)** : Taxe annuelle sur la propriété foncière, calculée en fonction de la valeur cadastrale du bien.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés