

# LE GUIDE DE L'IMMOBILIER

HOLABANK



Informations requises par l'OM ECC/2316/2015 : Compte HolaBank

CaixaBank est membre du Fonds de garantie des dépôts des établissements de crédit prévu par le décret royal 16/2011 du 14 octobre. Le montant garanti est limité à 100000 euros par déposant dans chaque établissement de crédit.

**1 / 6**

Ce nombre est indicatif du risque du produit, 1/6 représentant un risque plus faible et 6/6 un risque plus élevé.

Vous envisagez d'acheter une résidence secondaire en Espagne, mais vous avez des doutes et ne savez pas par où commencer ?

Vous avez de la chance, vous avez trouvé le bon guide. Notre objectif est de vous accompagner et de vous aider en tant que client international. Dans ces pages, nous souhaitons vous expliquer de manière claire et simple toutes les phases de l'achat d'un logement en Espagne, afin de vous aider à tout moment et de rendre ce processus « plus facile ».



# SYNTHÈSE

06

QU'EST-CE QUE  
HOLABANK ?



12

AVANT  
D'ACHETER



34

OPTIONS DE  
FINANCEMENT :  
COMMENT PAYER  
LE LOGEMENT



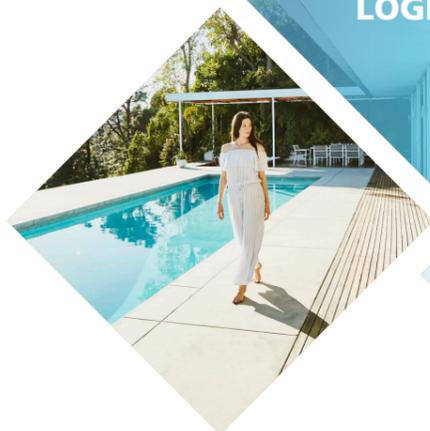
42

DE QUOI AI-JE  
BESOIN ET QUAND  
SERAI-JE PRÊT(E) ?



20

VISITE DU  
LOGEMENT



26

PRÉPARER LES  
DÉMARCHES  
POUR L'ACHAT

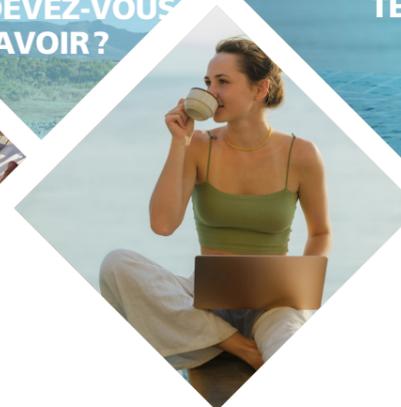


54

UNE FOIS  
QUE VOUS  
DISPOSEZ DE  
VOTRE PRÊT  
HYPOTHÉCAIRE...  
QUE DEVEZ-VOUS  
SAVOIR ?



GLOSSAIRE DES  
TERMES





**QU'EST-CE QUE  
HOLABANK?**



Chez CaixaBank, nous pensons qu'il n'y a rien de plus important que de se sentir chez soi, où que l'on soit. C'est pourquoi nous vous présentons HolaBank, un programme destiné aux clients internationaux qui vous offre un service de soutien financier, de conseil et d'orientation de grande valeur adapté à vos besoins en Espagne.



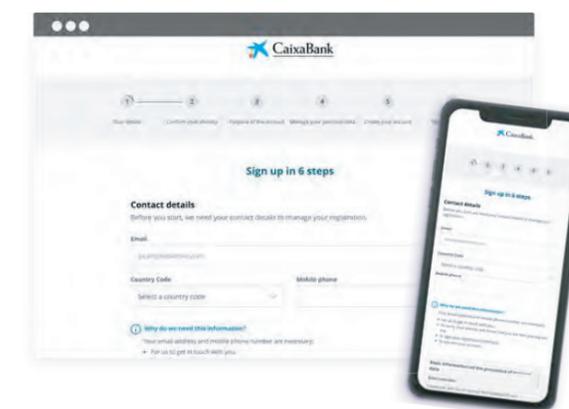
## BIENVENUE À HOLABANK

HolaBank est le programme spécialisé de l'entité bancaire CaixaBank destiné aux clients internationaux qui séjournent de longue durée ou qui souhaitent s'installer en Espagne.

Depuis 2015, HolaBank vous propose un large catalogue de produits et services financiers (comptes, prêts et produits d'investissement) adaptés à vos besoins au quotidien et dans votre langue, selon un modèle de service omnicanal.

Les bureaux de son propre réseau, dotés de gestionnaires spécialisés, sont situés dans les principales zones touristiques.

Vous pouvez **le faire n'importe où, en toute sécurité et en seulement 5 étapes**, avant de pouvoir bénéficier de tous les avantages de HolaBank.



## COMMENT PUIS-JE DEVENIR CLIENT ?

Pour devenir client, vous devrez ouvrir un compte chez HolaBank, qui sera également indispensable pour acheter votre résidence secondaire en Espagne.

Vérifiez les avantages du compte HolaBank :



[www.caixabank.es/particular/holabank/holabank-account.html](http://www.caixabank.es/particular/holabank/holabank-account.html)

De plus, **en ouvrant un compte HolaBank, vous devenez membre du HolaBank Club**, qui vous permet de profiter d'une large gamme de services, à des conditions avantageuses, qui faciliteront votre arrivée et votre vie en Espagne..

Par exemple, nous **vous facilitons le traitement de votre NIE**, (document d'identité pour étrangers) qui sera indispensable pour pouvoir acheter votre résidence secondaire en Espagne.



[club.holabank.es](http://club.holabank.es)

## PUIS-JE CONTRACTER UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE SI MA DEVISE N'EST PAS L'EURO ?

Oui, **tout dépendra de la devise principale dans laquelle les revenus/actifs** servant à payer le prêt hypothécaire sont libellés :

- **S'ils sont en euros**, votre prêt sera à taux fixe..
- **S'ils sont en GBP, USD, CAD, CHF, NOK, SEK ou DKK**, vous pouvez choisir entre :
  - **Prêt hypothécaire à taux fixe dans votre propre devise.**
  - **Prêt hypothécaire euroconvertible à taux variable** : la mensualité sera libellée en euros et vous pourrez demander une seule fois, pendant la durée du prêt hypothécaire, la conversion dans votre propre devise.

De plus, parmi les sept devises mentionnées, nous proposons également **un prêt hypothécaire euroconvertible à taux variable pour le reste des devises : BGN, CZK, HRK, HUF, PLN, RON et MXN.**

Vous devez garder à l'esprit que le taux de change à utiliser en cas de conversion sera celui publié par la Banque centrale européenne à la date effective de la conversion correspondante. Son coût pourrait augmenter à mesure que la monnaie se déprécie par rapport à l'euro. De même, si la devise est valorisée positivement par rapport à l'euro, son coût diminuera dans la même mesure.

Vous pouvez voir les taux de change que nous appliquons sur ce lien :



[www.caixabank.es/apl/divisas/in](http://www.caixabank.es/apl/divisas/in)

### Les avantages du HolaBank Club qui vous faciliteront la vie :

Gestion

**PIÈCE D'IDENTITÉ (NIE)**

Coût du service disponible : [club.holabank.es/en/services/nie](http://club.holabank.es/en/services/nie)

Gratuit

**3 TRADUCTIONS DES DOCUMENTS**

Voir conditions\*

Gratuit

**SERVICES DE GAZ, D'EAU ET D'ÉLECTRICITÉ**

Service illimité

€

**TAUX FIXE EN EUROS**

USD

GBP

CHF

DKK

CAD

NOK

SEK

**TAUX FIXE DANS VOTRE DEVISE**

BGN

CZK

PLN

HUF

HRK

RON

**TAUX VARIABLE CONVERTIBLE EN EUROS**

\* Trois services gratuits/an pour des textes en espagnol, anglais, français, allemand et russe jusqu'à un maximum de 600 mots. Le texte doit être de nature générale et ne peut être divisé en parties. Les mots supplémentaires nécessitant une traduction seront facturés au client sur la base d'un devis.

01

AVANT  
D'ACHETER



Vous y réfléchissez depuis un moment et vous pensez que le moment est venu. Félicitations ! Vous avez fait le premier pas pour acheter votre résidence secondaire. Il est probablement temps pour vous de regarder, visiter et prendre une décision. Que devez-vous savoir pour cette phase ? Quel sera votre budget ? Quel montant pouvons-nous vous financer ? Il est très important de faire des calculs et d'être clair sur toutes ces informations afin de trouver le logement idéal.



### TOUT D'ABORD : QUEL EST VOTRE BUDGET ?

En premier lieu, **vous devez prendre en compte votre budget réel** pour définir combien vous pouvez allouer au logement.

Avec HolaBank, vous **pouvez faire financer jusqu'à 70 % du prix. Vous devez apporter les 30 % restants, ainsi que 12 à 15 % du prix du bien en supplément**, afin de couvrir les taxes (TVA, ITP) et les autres frais associés à la vente. **Au total, vous devriez avoir économisé entre 42 % et 45 % de la valeur du bien.**

Sur le portail HolaBank, vous pouvez calculer la mensualité avec le calculateur de prêt hypothécaire :

### COMBIEN VAIS-JE PAYER MOIS PAR MOIS ?

Pour calculer combien vous paierez chaque mois, vous devrez connaître le prix du bien que vous souhaitez acheter. En fonction du prix du bien, choisissez le montant du prêt hypothécaire dont vous avez besoin. N'oubliez pas que, chez HolaBank, **nous finançons au maximum 70 % du prix des résidences secondaires en Espagne.**

Vous devez également choisir la durée (années) pendant laquelle vous souhaitez payer le prêt.

Utilisez le simulateur autant de fois que nécessaire.



[www.caixabank.es/apl/holabank/simulador/index\\_en.html](http://www.caixabank.es/apl/holabank/simulador/index_en.html)



70%

**Prêt hypothécaire** maximum octroyé par CaixaBank

30%

**Apport initial** que vous devez verser

12-15%

**TVA/IPT + frais** liés à la vente

*Pourcentages selon le prix d'achat de la résidence secondaire en Espagne*

## QUEL EST LE PROCESSUS D'ACHAT D'UN LOGEMENT EN ESPAGNE ?

Acheter une résidence secondaire en Espagne peut être un long processus dans lequel vous devrez effectuer diverses démarches. C'est pourquoi nous mettons à votre disposition une check-list avec les différentes démarches pour préparer à l'avance tout le nécessaire et assurer le suivi, ainsi que les étapes par lesquelles passera votre demande de crédit immobilier.

### Checklist des formalités nécessaires

- 1 | Embaucher un courtier hypothécaire**  
Nous vous recommandons de vous faire accompagner par un spécialiste (courtier en prêts) pour vous aider dans toutes les démarches en Espagne, afin que vous n'ayez pas à vous déplacer.
- 2 | Réaliser une étude de faisabilité avec HolaBank**  
Remplissez un court formulaire et nous analyserons votre cas. Dans les 48 heures, vous saurez si l'achat de votre résidence secondaire en Espagne est viable.  
[www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_en.html](http://www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_en.html)
- 3 | Demander un NIE (numéro d'identité d'étranger)**  
Il est essentiel pour toutes les transactions économiques en Espagne. Si vous avez des questions, nous vous aidons à y répondre dans le cadre du HolaBank Club.
- 4 | Ouvrir un compte en Espagne**  
Vous en aurez besoin pour pouvoir effectuer tout paiement. Nous vous expliquons comment procéder à la page 31.
- 5 | Analyser l'état du logement**  
Si vous avez trouvé une résidence secondaire qui vous plaît, nous vous recommandons de vérifier si elle est en bon état. À la page 26, nous expliquons comment procéder.
- 6 | Réserver le logement**  
Pour garantir la réservation du logement que vous souhaitez acheter, vous devez signer un contrat d'arrhes. Nous vous recommandons également de demander un extrait simple au Registre foncier pour vérifier toutes les informations relatives au bien immobilier. Vous verrez comment en faire la demande sur la page 32.
- 7 | Préparer la documentation**  
CaixaBank vous demandera une série de documents afin d'analyser votre situation financière. Nous vous fournirons une liste des documents nécessaires, que vous pourrez envoyer dans votre propre langue, sans traduction.
- 8 | Signer la documentation précontractuelle**  
Nous vous communiquerons les conditions du prêt et nous vous les expliquerons en détail. Après avoir signé ces documents, vous devrez respecter un délai de réflexion de 10 jours civils, 14 jours en Catalogne, afin de pouvoir clarifier d'éventuelles questions avec votre conseiller et recevoir des conseils gratuits du notaire choisi, avant de signer.
- 9 | Choisir un notaire**  
L'acheteur est celui qui choisit le notaire pour planifier la signature du prêt hypothécaire.
- 10 | Contrat de vente**  
Il s'agit d'un accord entre deux parties dans lequel le vendeur s'engage à livrer le logement à l'acheteur en échange d'une somme d'argent. Il est généralement signé le jour même de la signature du prêt hypothécaire.

## Étapes pour acheter un logement en Espagne

### Recherche

Trouvez le logement qui correspond le mieux à vos besoins. Simulez vos échéances mensuelles et demandez-nous une analyse de votre dossier.

### Demande

Remplissez le formulaire pour que nous puissions étudier votre dossier. Si vous résidez dans l'un des 15 pays d'Europe occidentale, vous pourrez accéder à MortgageNow, une application en ligne à partir de laquelle nous pourrions étudier la viabilité de votre prêt, une fois que vous aurez fourni les documents nécessaires, et vous donner une réponse dans les 48 heures.

### Étude

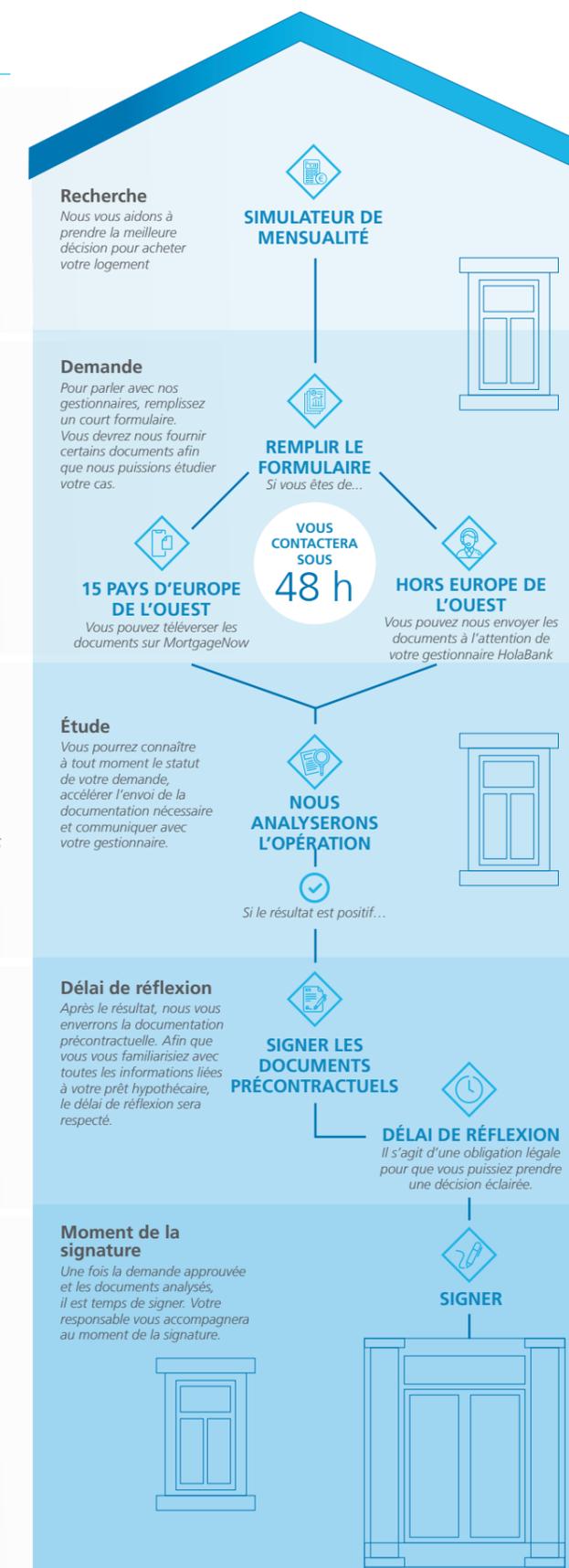
Pour étudier la faisabilité de votre projet, nous aurons besoin que vous nous envoyiez un certain nombre de documents. Si vous avez accédé via MortgageNow, il indiquera les documents nécessaires en fonction de votre pays; dans le cas contraire, nous vous fournirons une liste. Nous analyserons votre dossier sur la base des informations que vous nous fournirez et, au terme de l'étude, le responsable de l'agence vous contactera pour évaluer le logement. Nous vous indiquerons alors s'il est possible de vous accorder un prêt hypothécaire.

### Délai de réflexion

Après vous avoir informé que nous vous accordons votre prêt, vous devez signer la documentation précontractuelle (FEIN, FiAE et ses annexes), qui reprend les conditions de votre prêt. Dès la signature, le délai de réflexion de 10 jours civils (ou 14 jours en Catalogne) commence. Vous pouvez alors poser toutes vos questions à votre gestionnaire et recevoir les conseils gratuits du notaire choisi.

### Moment de la signature

À la fin du délai de réflexion, vous pourrez signer le prêt hypothécaire en personne. Le notaire, votre gestionnaire HolaBank et un représentant du cabinet de gestion seront présents. Quelques jours après la signature, nous vous enverrons les actes de vente avec hypothèque du nouveau logement.



## OÙ SOUHAITEZ-VOUS ACHETER VOTRE LOGEMENT ?

Choisissez votre futur logement en Espagne grâce à des visites virtuelles sur les sites Internet des agents immobiliers espagnols ou internationaux qui travaillent en Espagne.

Bénéficiez des conseils de professionnels disposant d'une large gamme de propriétés disponibles dans différentes régions d'Espagne, ainsi que d'une expérience confirmée dans l'intermédiation immobilière.



02

**VISITE DU  
LOGEMENT**



Si vous connaissez déjà le quartier où acheter votre résidence secondaire ou si vous avez même vu une annonce de logement qui vous conviendraient, le moment est venu de les visiter ! Il s'agit d'une étape très importante, car vous devrez prendre en compte tous les aspects.



### QUE DEMANDER À L'AGENT IMMOBILIER OU AU PROPRIÉTAIRE ?

Vous pouvez lui demander tout ce que vous voulez, mais nous vous laissons ici quelques questions de base qui vous aideront à mieux comprendre l'état du logement :

- Pourquoi le logement est-il vendu ?
- Depuis combien de temps est-il en vente ?
- Combien de visites y a-t-il eu ?
- Combien de personnes vivaient ici auparavant ?
- Disposez-vous de tous les documents nécessaires, comme le certificat d'habitabilité ou la certification énergétique ?
- Des contrats d'eau et d'électricité sont-ils en place ?
- Comment sont les voisins ?

- Y a-t-il des charges financières en attente de règlement, notamment des charges de copropriété ?
- L'inspection technique du bâtiment a-t-elle été réalisée ?

### AVANTAGES POUR LES CLIENTS HOLABANK

Savez-vous qu'en tant que client HolaBank, vous bénéficiez de réductions et d'avantages lors de l'achat de logements sur Building Center, le portail immobilier de CaixaBank ? Entrez pour voir les logements disponibles avec des réductions :



[www.buildingcenter.es/home-eng/](http://www.buildingcenter.es/home-eng/)

## VISITE DU LOGEMENT : EMPORTEZ CETTE CHECK LIST AVEC VOUS.

Nous vous recommandons de planifier un voyage en Espagne pour visiter personnellement le logement. Nous avons préparé cette liste pour nous assurer que vous passiez en revue tous les points importants du logement et que vous en teniez compte dans votre décision d'achat. De cette façon, rien ne vous échappera.

### Architecture

- Extérieurs**  
Étudiez le type de rue, les commerces environnants...
- Superficie totale du bien immobilier** (la surface utile et la construite). Mesurez le logement lors de votre visite, demandez le certificat cadastral à la mairie ou demandez les mesures au siège du cadastre.
- Distribution**  
Vérifiez si le logement est bien distribué. Est-ce qu'il y a un long couloir ? Y a-t-il une longue distance à parcourir de la chambre à la salle de bain ? Est-ce qu'il y a une partie jour et une partie nuit ? Faut-il traverser une pièce pour accéder à une autre ?
- Type de sol**  
Cet aspect est important pour des raisons esthétiques, mais aussi d'entretien et de température. Vérifiez s'il s'agit de marbre, terrazzo, grès, parquet...

### Habitabilité

- Lumière naturelle**  
Est-ce que suffisamment de lumière entre par la fenêtre ? Le soleil entre-t-il directement ?
- Isolation thermique**  
Ils empêchent l'humidité et transmettent la chaleur de l'extérieur vers l'intérieur et vice versa. Vérifiez s'il y a du double vitrage ou si les murs sont froids par exemple.
- Isolation acoustique**  
Ils réduisent le bruit extérieur, ce qui est très utile dans les zones à fort trafic.
- Ventilation**  
Surtout dans les salles de bains et la cuisine. Y a-t-il une fenêtre ou une turbine ?
- Porte d'entrée**  
Vérifiez si la porte est sécurisée ou non. Combien de serrures a-t-elle ? La porte est-elle blindée ?
- Fenêtres**  
Vérifiez qu'ils sont en bon état. Les fenêtres en double-vitrage vous aident à économiser.
- Circuit d'eau et de pression**  
Il est important de savoir d'où il provient, qu'il s'agisse du réseau général, d'une communauté d'irrigation ou d'un puits privé.
- Rénovations**  
Connaitre les rénovations qui ont été apportées au bien et si elles ont été effectuées légalement. De cette façon, vous éviterez des problèmes avec l'administration.

### Équipements

- Gaz**  
Vérifiez le type d'installation et si elle est conforme à la réglementation. S'il s'agit de gaz en bouteille, de gaz de ville, de gaz propane ou de réservoir de gaz.
- Électricité**  
Vérifiez le type de compteur et l'ancienneté de l'installation. Vérifiez également la puissance, l'état des fiches, des prises et des interrupteurs et déterminez s'il y a suffisamment de prises dans les pièces.
- Eau**  
Vérifiez le type de tuyaux : Ils peuvent être en cuivre, en plomb, etc.
- Télécommunications**  
Il s'agit du téléphone et d'Internet. Vérifiez le système ou la possibilité d'installation. Renseignez-vous : existe-t-il une bonne couverture depuis le logement, auprès de quel opérateur, etc.
- Climatisation**  
Demandez de quel système dispose le logement, selon quel entretien et pour quelle consommation. S'il y a une cheminée, vérifiez si elle est équipée d'un extracteur pour évacuer l'air.

## AVEZ-VOUS PLUSIEURS LOGEMENTS EN TÊTE ?

Il est normal d'hésiter entre plusieurs logements. Pour prendre la meilleure décision, nous vous recommandons de dresser une liste des aspects positifs de chaque logement. Cela vous aidera à voir lequel d'entre eux présente les points les plus positifs et à prendre une décision plus facilement. Nous avons préparé ce modèle pour vous afin que vous puissiez comparer les logements que vous visitez.



	1	2	3
Prix			
Adresse			
Superficie			
Étage			
N° de chambres			
Orientation			
Ascenseur			
Parking			
Balcon/Terrasse			
Rénové			
Débarras			
Charges de copropriété			
Charges ou dettes			
Mensualité			

### Savez-vous comment calculer la mensualité d'un prêt immobilier ?

Connaitre le montant mensuel de votre prêt hypothécaire vous aidera à prendre la meilleure décision. Pour calculer votre mensualité, accédez au simulateur depuis l'application, scannez le code QR, ou suivez le lien suivant : [https://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index\\_en.html](https://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_en.html)



Mon nouveau logement sera...

03

**PRÉPARER LES  
DÉMARCHES  
POUR L'ACHAT**



Vous savez déjà quel logement vous pouvez financer, vous l'avez visité et tout est clair. Félicitations ! Il est temps de franchir le pas et de commencer toutes les démarches d'achat. Ci-dessous, nous vous expliquons étape par étape. Courage, vous y êtes presque !



### QUI PEUT EFFECTUER LES DÉMARCHES POUR ACHETER LE LOGEMENT ?

Elles peuvent être réalisées par les acquéreurs qui achèteront le logement mais, pour gagner du temps et de l'argent, nous vous recommandons de **consulter un spécialiste**.

Votre conseiller spécialisé, « **solicitor** », pourra faciliter les démarches juridiques et fiscales dès le début de la démarche, si vous lui accordez une **procuracion** afin qu'il puisse agir en votre nom auprès de la banque, des administrations, des notaires, etc.

### UNE FOIS QUE VOUS AVEZ TROUVÉ LE LOGEMENT QUI VOUS PLAÎT, QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

#### 1°. Ouvrir un compte bancaire en Espagne

Toutes les taxes et dépenses associées à l'achat du logement doivent être payées via un compte ouvert en Espagne. **Vous pouvez le faire :**

- **Depuis votre pays :** si vous résidez dans l'un des 15 pays d'Europe occidentale, vous pouvez ouvrir un compte en ligne via le portail HolaBank :



[www.caixabank.es/apl/holabank/simulador/index\\_en.html](http://www.caixabank.es/apl/holabank/simulador/index_en.html)

- **En personne :** dans n'importe quelle agence de CaixaBank en Espagne.
- **Procuracion :** Via un représentant en Espagne qui effectue les démarches que vous ne pouvez pas effectuer en personne ou par voie numérique. Vous aurez besoin d'une traduction officielle apostillée en espagnol. Copie couleur certifiée conforme de votre pièce d'identité ou de votre passeport.

Pour ouvrir le compte bancaire, vous aurez besoin :

- **Passeport ou pièce d'identité.**
- **TIN (numéro d'identification fiscale) :** vous trouverez le TIN en suivant le lien OCDE :

 [www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers](http://www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers)

- **Preuve d'activité économique** et volume de revenus.

Nous détaillerons le reste de la documentation nécessaire, selon votre pays, lors du processus d'inscription.

## 2°. Demander le NIE (numéro d'identité étrangère)

Il s'agit d'un numéro personnel, unique et exclusif qui vous sera attribué pour vous identifier en Espagne et qui est indispensable pour toutes les transactions économiques. (Voir le glossaire pour plus d'informations)

Si vous avez besoin d'aide pour demander le NIE, nous vous rappelons qu'une fois que vous êtes client HolaBank, nous pouvons le gérer pour vous via le HolaBank Club.

 [club.holabank.es](http://club.holabank.es)

## 3°. Vérifier l'état du logement

Bien que ce ne soit pas obligatoire, nous recommandons de vérifier l'état du logement. Vous pouvez demander à une entreprise spécialisée une inspection qualifiée du bien avant son achat.

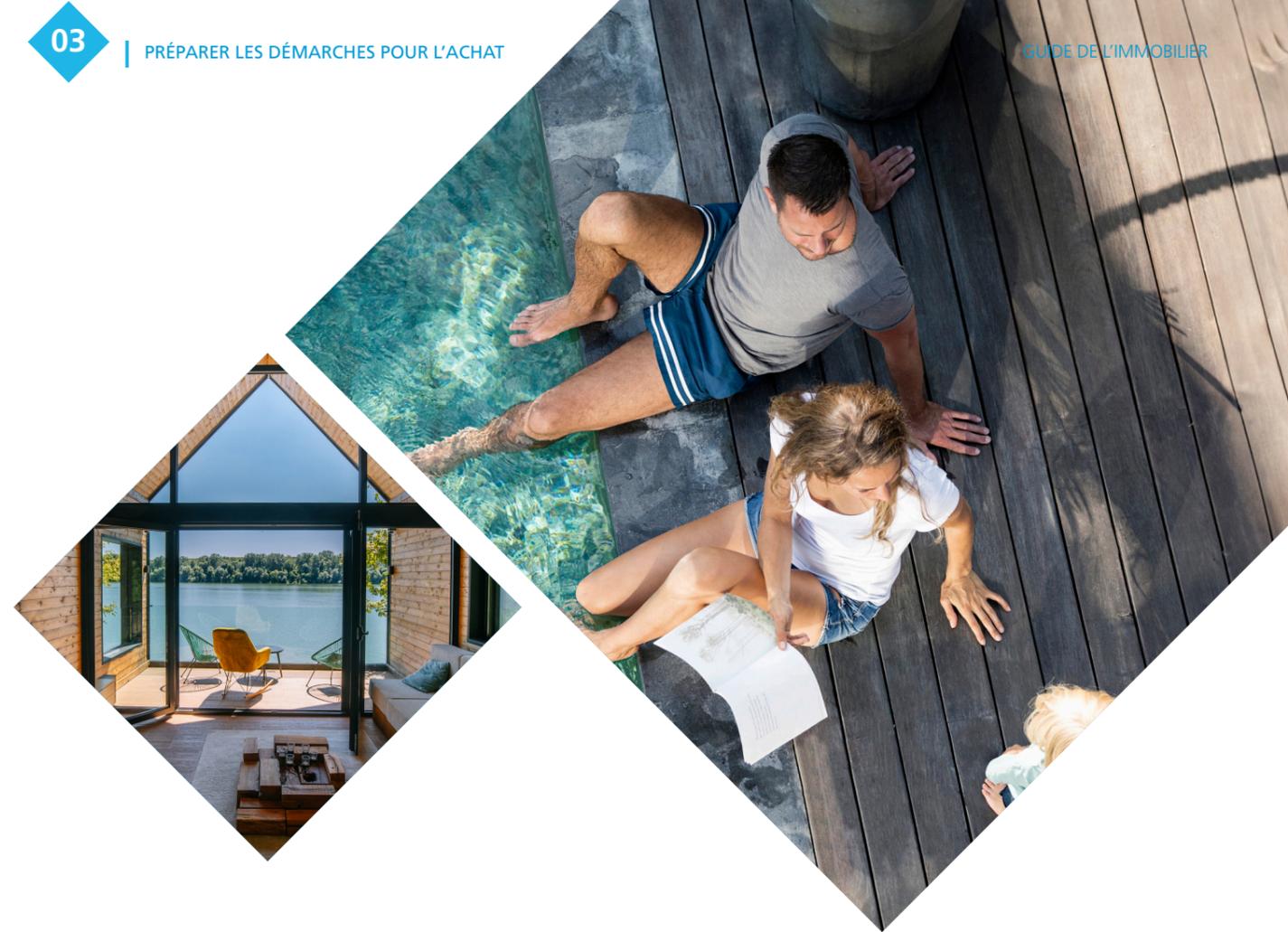
Vous pouvez également demander à votre conseiller de demander l'**extrait simple**. C'est le document où vous trouverez toutes les informations relatives à la propriété. Vous pouvez retrouver toutes les informations et savoir ce que ça coûte sur la page :

 [www.registradores.org](http://www.registradores.org)

Ce document indique également si le bien est lié à des charges ou des dettes, afin que vous n'ayez aucune surprise.

## 4°. Réserver le logement

Vous pouvez faire une offre au vendeur du bien qui vous intéresse ou, si vous êtes satisfait du prix demandé, vous pouvez **garantir votre achat en signant un contrat d'arrhes, qui correspond à un pourcentage de la valeur du bien** à titre de paiement et d'acompte. Le versement s'élève généralement à 10 %.



## 5°. Contrat de vente

Il s'agit d'un **accord entre deux parties** dans lequel le vendeur s'engage à livrer le logement à l'acheteur en échange d'une somme d'argent. Ce contrat comporte une série d'obligations et de droits pour chacune des parties et, si l'on ne les respecte pas, il peut y avoir des conséquences.

**L'acheteur choisit normalement le notaire** avec lequel il souhaite signer son contrat de vente.

## QUE SE PASSE-T-IL SI VOUS N'ACHETEZ PAS LE LOGEMENT ?

S'il existe un contrat d'arrhes ou qu'un acompte a été versé, et que la vente n'a pas lieu pour des raisons indépendantes de la volonté du vendeur, **vous pourriez perdre le montant versé en acompte**. Si le vendeur décidait de ne pas poursuivre la vente, il devra vous indemniser du double du montant reçu en acompte.

## SI VOUS VERSEZ DES ARRHES... AVEZ-VOUS UN FINANCEMENT SÉCURISÉ ?

Nous sommes désolés de vous annoncer que **non**. Un contrat d'arrhes est un contrat privé entre deux parties dans lequel la banque n'intervient pas. Afin de récupérer l'acompte, vous pouvez préciser dans le contrat que le refus du financement par la banque n'est pas une raison pour perdre l'argent de la réserve.

## COMMENT SAVOIR SI LE LOGEMENT EST LIÉ A DES CHARGES ?

**Consultez l'extrait simple du bien.** Le document révélera le statut du logement en termes d'hypothèques, de saisies, de charges ou de conditions fiscales.

**Assurez-vous que la propriété est à jour avec les paiements de la copropriété :** frais mensuels, cotisations extraordinaires, etc. Demandez un certificat attestant que tout est à jour. Si le bien est lié à des dettes, celles-ci vous seront transférées lors de son achat. Votre courtier hypothécaire peut l'obtenir en votre nom.

**Vérifiez que les taxes municipales ont été payées,** notamment l'impôt sur la propriété immobilière (IPI), la taxe ordures, la taxe sur le recyclage... Pour ce faire, demandez des reçus ou une preuve de paiement.

## COMMENT SAVOIR SI LE LOGEMENT POSSÈDE UN CERTIFICAT D'HABITABILITÉ ?

Le certificat d'habitabilité est un document qui certifie que le logement que vous souhaitez répond aux **exigences minimales de santé et d'hygiène** pour être habitable et **doit être fourni par le vendeur**. Il est nécessaire pour mettre en service l'eau, l'électricité et le gaz et est obligatoire pour louer et vendre un bien. Avant d'acheter une propriété, demandez à votre conseiller ou avocat de vérifier que le certificat d'occupation est valide.

## COMMENT SAVOIR SI VOUS AVEZ UN CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE ?

Le **certificat énergétique** est obligatoire en Espagne depuis le 1er juin 2013 pour pouvoir louer ou vendre un bien ou un local immobilier. L'obligation de présenter le certificat énergétique est réglementée en Espagne par le décret royal 390/2013, qui régit la procédure fondamentale de certification de l'efficacité énergétique des bâtiments. **La responsabilité de l'obtention de ce certificat énergétique incombe au propriétaire** du logement.



04

**OPTIONS DE  
FINANCEMENT :  
COMMENT PAYER  
LE LOGEMENT**



C'est sans aucun doute l'un des sujets qui génèrent le plus d'incertitudes. Nous comprenons qu'il peut être difficile de savoir quel prêt hypothécaire vous convient le mieux et qu'il s'agit d'une décision complexe. Ci-dessous, nous vous proposons quelques informations qui vous aideront à dissiper tout doute.



### QUE PROPOSONS-NOUS CHEZ CAIXABANK ?

Chez CaixaBank, nous avons créé la proposition HolaBank pour accompagner nos clients non-résidents et leur faciliter la tâche :

- **MortgageNow:** application qui vous permet d'envoyer la documentation nécessaire pour que nous puissions analyser la viabilité de l'octroi du prêt hypothécaire, le tout 100 % en ligne.

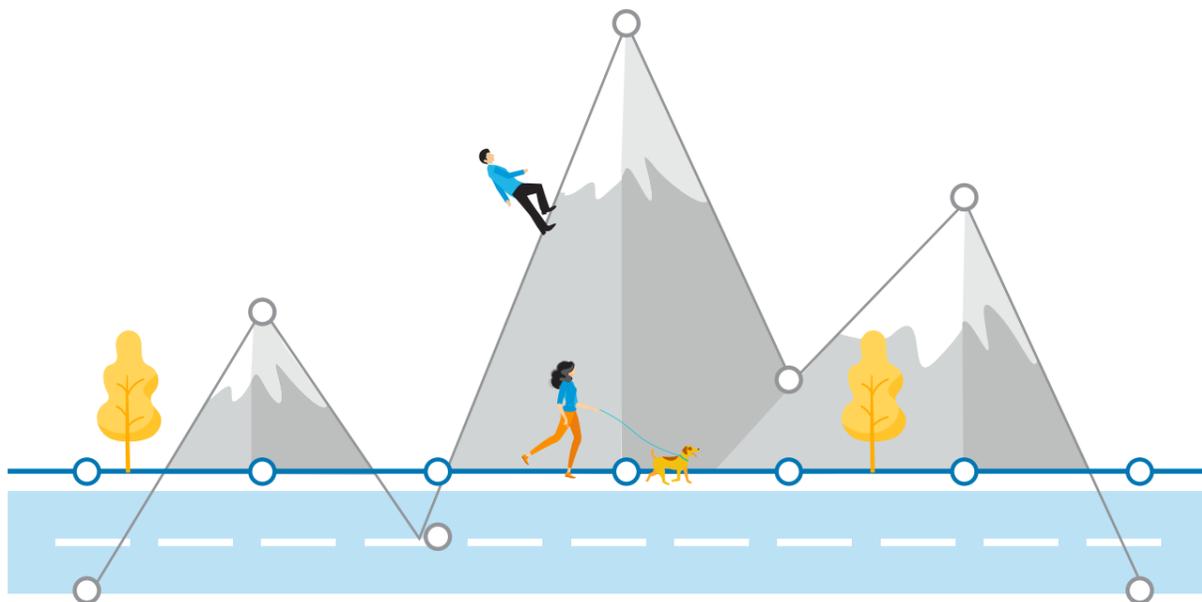
 [www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_en.html](http://www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_en.html)

- **100 % sûr :** nous disposons d'un processus d'envoi de documents entièrement sécurisé.
- **Rapide :** nous répondons dans les 72 heures après l'envoi de vos documents.
- **Gestion en ligne :** vous pouvez télécharger vos documents en ligne et effectuer les démarches sans quitter votre domicile.
- **Documentation :** vous pouvez nous envoyer tous vos documents sans avoir à les traduire.

 | **HolaBank**

HolaBank Mortgage est encore plus **efficace, plus simple** et dans votre langue.





## QU'EST-CE QUE LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE HOLABANK ?

Cela dépendra de la devise principale dans laquelle vous générez vos revenus/actifs pour financer le prêt hypothécaire :

- **Si c'est en euros** : nous vous proposons un prêt hypothécaire à taux fixe, dans le cadre duquel vous verserez toujours la même mensualité.
- **S'ils sont en GBP, USD, CAD, CHF, NOK, SEK ou DKK, vous pouvez choisir entre :**
  - **Prêt hypothécaire à taux fixe dans votre propre devise.**
  - **Prêt hypothécaire euroconvertible à taux variable** : la mensualité sera libellée en euros et vous pourrez demander une seule fois, pendant la durée du prêt hypothécaire, **la conversion dans votre propre devise, dans laquelle vos revenus sont générés, ce qui simplifiera vos amortissements.**

De plus, parmi les sept devises citées, nous proposons également un prêt à taux variable **euroconvertible pour le reste des devises** : BGN, CZK, HRK, HUF, PLN, RON et MXN.

Vous devez garder à l'esprit que le taux de change à utiliser en cas de conversion sera celui publié par la Banque centrale européenne à la date effective de la conversion correspondante. Son coût pourrait augmenter à mesure que la monnaie se déprécie par rapport à l'euro. De même, si la devise est valorisée positivement par rapport à l'euro, son coût diminuera dans la même mesure.

## QUELLES SONT LES DIFFÉRENCES ENTRE UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX FIXE ET UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX VARIABLE ?

La principale différence réside dans le fait que, dans le cadre d'un **prêt hypothécaire à taux fixe, vous paierez toujours les mêmes intérêts**. Ainsi, quoi qu'il arrive, votre mensualité ne changera pas.

En revanche, dans le cadre d'un prêt hypothécaire à **taux variable, le taux d'intérêt varie en fonction de l'évolution de l'indice de référence**. Ainsi, si vous disposez d'un prêt hypothécaire à taux variable, les intérêts sont mis à jour périodiquement en fonction de ce qui se passe sur le marché interbancaire européen et votre versement diminuera ou augmentera en fonction de cela.

## LE PRIX DE MON PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX FIXE CASAFÁCIL PEUT-IL ÊTRE AJUSTÉ ?

L'ajustement du prix dépendra de l'analyse de solvabilité, qui prend en compte votre profil de risque, ainsi que le pourcentage de bonification basés sur les produits que vous avez contractés, que nous expliquerons plus tard. Simulez la mensualité et demandez une analyse de votre dossier.

[https://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index\\_en.html](https://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_en.html)



## DURÉE

### Pendant combien d'années e prêt hypothécaire peut-il être remboursé ?

Vous pourrez rembourser le prêt selon la durée qui vous convient le mieux. **Plus la durée est longue, moins vous paierez par mois, mais vous paierez des intérêts plus longtemps.**

La durée maximale est de 20 ans pour les revenus en euros et dans d'autres devises <sup>1</sup> et de 15 ans pour les revenus dans les autres devises acceptées <sup>2</sup>.

### Jusqu'à quel âge peut-on demander un crédit immobilier ?

La limite est fixée par la somme de l'âge du titulaire le plus âgé augmenté de la durée du prêt hypothécaire. La somme des deux ne peut excéder 80 ans.

*Par exemple : Si vous souhaitez demander un prêt hypothécaire d'une durée de 20 ans, vous pouvez le faire jusqu'à l'âge de 60 ans*

## DEVEZ-VOUS DOMICILIER TOUS VOS PAIEMENTS CHEZ CAIXABANK OU SOUSCRIRE À UN SERVICE BANCAIRE ?

Pour demander un prêt hypothécaire chez CaixaBank, **vous devez avoir un compte bancaire chez CaixaBank**. Il n'est pas obligatoire d'acheter un autre produit.

Oui, il est nécessaire **d'avoir une assurance couvrant les dommages dans le logement**. Chez nous, vous pouvez souscrire une assurance habitation, qui contient une assurance multirisques habitation et d'autres couvertures complémentaires. Pour obtenir la bonification de 1,00 % du taux d'intérêt, il sera vérifié que vous avez souscrit aux produits qui vous donnent droit à ladite bonification, ce que nous expliquons dans la section suivante.

<sup>1</sup>. Euro, livre sterling, couronne suédoise, couronne danoise, couronne norvégienne, franc suisse, dollar américain, dollar canadien, peso mexicain et zloty polonais.

<sup>2</sup>. Lev bulgare, couronne tchèque, forint hongrois, leu roumain.

## POUVEZ-VOUS BÉNÉFICIER DE RÉDUCTIONS ?

Vous pouvez choisir entre deux types de mensualités : **« mensualité normale »** ou « mensualité bonifiée », qui vous permet de **réduire le taux d'intérêt jusqu'à 1,00 %** en fonction des produits que vous décidez de contracter et de conserver tout au long de la durée du prêt.

### Produits bonifiés :

- Si, outre la domiciliation de votre salaire ou de vos revenus récurrents, dans le cas des indépendants, **vous domiciliez le paiement de 3 factures et effectuez 3 achats par mois avec une carte**
- **Assurance habitation** CaixaBank
- **Assurance vie ou maladie** CaixaBank (sauf Adeslas basic et Adeslas dentaire)
- **Alarme** Securitas Direct
  - 3 ans de financement ou d'abonnement
  - Maintien du service

Vous trouverez un exemple représentatif des conditions du prêt à la fin du guide dans la section « Glossaire des termes et annexes ».

Réduisez le taux d'intérêt jusqu'à **1,00% selon les produits que vous contractez**



## QUELS FRAIS DEVEZ-VOUS PAYER ?

### Frais d'achat et de vente :

- **Extrait simple du Registre foncier**
- **Honoraires et frais** du notaire et du cabinet de conseil
- **Impôts et taxes** : TVA, ITP, IAJD, IBI. (Voir le glossaire pour plus d'informations)
- **Impôt sur la fortune** : pour les propriétaires de logements qui ne résident pas en Espagne.
- **Autres coûts** : les frais habituels liés à la possession d'un logement, tels que les charges de copropriété, l'électricité, l'eau, le nettoyage, l'entretien des ascenseurs, le service de portier, l'assurance, etc.

### Frais hypothécaires :

Le coût total du prêt hypothécaire, s'il est contracté sans réduction, **est le capital, majoré des intérêts pendant toute la durée du prêt plus le coût de l'assurance dommages, les frais de tenue de compte et d'estimation** que vous devez payer.

Le reste des frais liés au prêt sera à la charge de CaixaBank (extrait simple, enregistrement, gestion administrative et taxe AJD).

05

DE QUOI  
AI-JE BESOIN ET  
QUAND SERAI-JE  
PRÊT(E) ?



Préparer tous les documents est un bon moyen d'accélérer le plus possible l'ensemble du processus, car, sans eux, nous ne pourrions pas faire notre part. Ci-dessous, nous détaillons ce dont vous aurez besoin.

## COMMENT PUIS-JE DEMANDER UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE ?

Accédez au portail HolaBank et remplissez un court formulaire pour vous inscrire

-  [caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_en.html](https://caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_en.html) 
-  [caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_fr.html](https://caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_fr.html) 
-  [caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_de.html](https://caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_de.html) 

Si vous résidez dans l'un des 15 pays d'Europe occidentale, vous pourrez accéder à MortgageNow, une application en ligne à partir de laquelle nous pourrions étudier la viabilité de votre prêt. Une fois que vous nous aurez fourni la documentation nécessaire, nous serons en mesure de vous répondre dans les 72 heures.

Si vous ne résidez dans aucun de ces territoires, remplissez le formulaire et nous vous contacterons dans les 48 heures.




## QUELS DOCUMENTS DEMANDERONT-ILS ?

Si vous avez accédé via MortgageNow, la demande en ligne indiquera les documents nécessaires en fonction de votre pays de résidence et de votre profession. La plateforme est en anglais, **mais la liste des documents nécessaires sera dans la langue** de votre pays de résidence.

Vous pouvez ajouter jusqu'à 3 demandeurs, de nationalités différentes, dans la demande.

Si vous ne résidez pas dans l'un des 15 pays indiqués, ne vous inquiétez pas, l'agence vous fournira une checklist des documents à fournir.

## QUAND SEREZ-VOUS PRÊT(E) ?

Lorsque vous aurez obtenu notre analyse de viabilité en 72 heures, le responsable multilingue de l'agence que vous aurez choisi vous contactera, pour entamer les démarches et formalités nécessaires à l'étude de l'octroi du prêt et pour pouvoir vous donner une réponse sous quelques jours.

N'oubliez pas que **toute la documentation que nous vous fournirons pendant le processus sera en anglais**. Vous disposerez de toute la documentation, des contrats (FEIN, FiAE et annexes) disponibles en anglais pour vous faciliter la lecture.

## UNE FOIS VOTRE PRÊT HYPOTHÉCAIRE APPROUVÉ...

### Quelles sont les démarches nécessaires à l'octroi ?

- **Justificatif de la finalité de l'opération.**
- **Extrait du registre**
- **Évaluation du logement**
- **Signature de la documentation précontractuelle (FEIN, FiAE et Annexes)**
- **Choisir une étude notariale et recevoir des conseils**
- **Signer le prêt devant un notaire** et recevoir les clés du logement

## QUAND POUVEZ-VOUS SIGNER LE CONTRAT ?

Cela dépendra de l'agenda de l'étude notariale que vous choisirez. Vous devez choisir l'étude notariale pour fixer le jour de signature et pour qu'elle vous conseille.

Gardez à l'esprit que, **en vertu de la loi, une fois le FEIN signé**, (document contraignant contenant les conditions du prêt) et ses annexes, **vous aurez 10 jours civils, ou 14 jours civils en Catalogne, pour réfléchir et réviser les conditions** du prêt, avant de signer devant notaire.

Au moment du conseil, le notaire délivre un acte de conformité pour la signature et y indique la date à partir de laquelle le contrat pourra être signé. Vous devez au minimum respecter le délai de réflexion qui vous correspond.

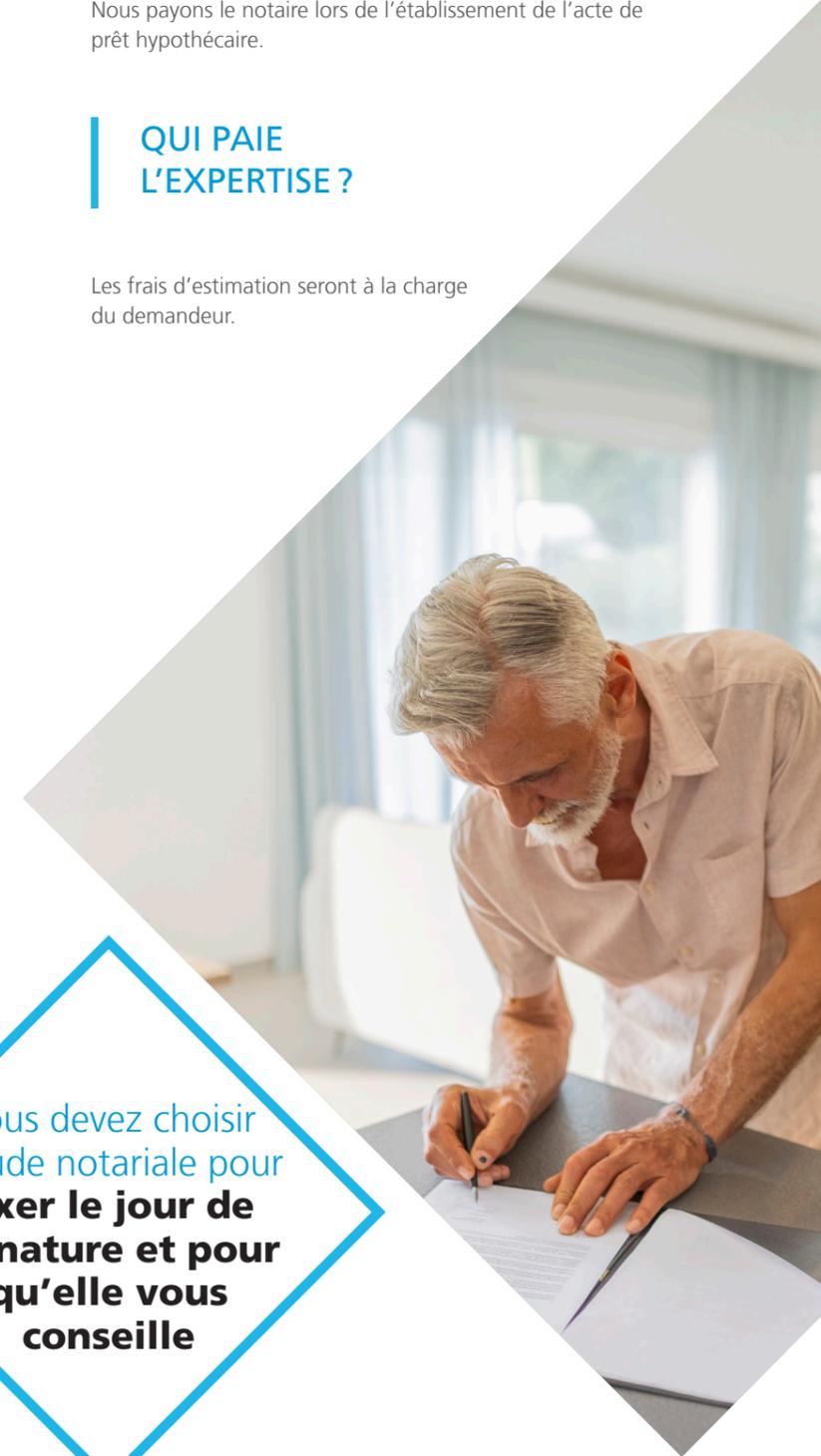
**Vous devez choisir l'étude notariale pour fixer le jour de signature et pour qu'elle vous conseille**

## QUI PAIE LE NOTAIRE ?

Nous payons le notaire lors de l'établissement de l'acte de prêt hypothécaire.

## QUI PAIE L'EXPERTISE ?

Les frais d'estimation seront à la charge du demandeur.



06

**UNE FOIS QUE VOUS  
DISPOSEZ DE VOTRE  
PRÊT HYPOTHÉCAIRE...  
QUE DEVEZ-VOUS  
SAVOIR ?**

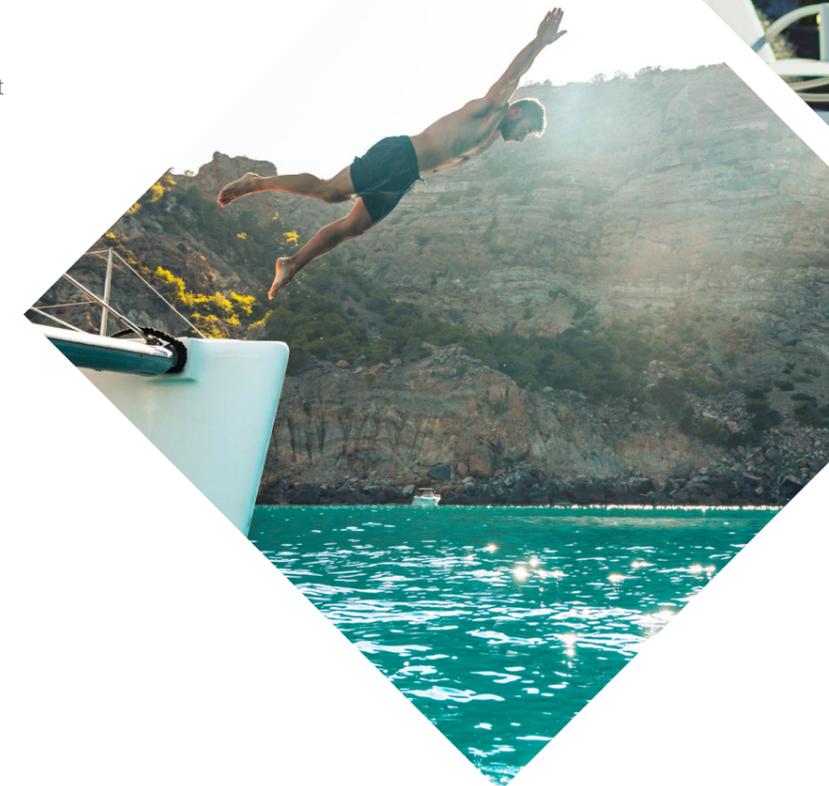
Félicitations ! À ce stade de votre voyage, vous êtes sur le point d'acheter votre logement en Espagne. Nous voulons vous informer de tout ce que vous devez savoir une fois que vous aurez contracté le prêt afin que vous puissiez en tenir compte.

### AI-JE DES OBLIGATIONS FISCALES ?

Une fois que vous êtes propriétaire en Espagne, vous devez consulter votre avocat/gestionnaire/conseiller sur la fiscalité qui s'applique à vous selon que vous êtes résident ou non-résident.

### QUE SE PASSE-T-IL SI VOUS NE PAYEZ PAS PENDANT UN MOIS ?

Il est important d'identifier le moment où le non-paiement est constaté et de connaître la situation qui l'a généré afin de pouvoir vous informer correctement des options ou des solutions possibles.



## LE PRÊT PEUT-IL ÊTRE TRANSFÉRÉ À UNE AUTRE BANQUE ?

Oui, vous pouvez transférer le prêt vers une autre entité. Si vous recevez une offre contraignante/FEIN d'une autre institution financière sur un prêt hypothécaire accordé par CaixaBank, conformément à la loi 2/94 du 30 mars, vous pourrez subroger votre prêt hypothécaire.

## EN CAS DE DÉCÈS, QUE DEVIENT LE CRÉDIT IMMOBILIER ?

Les héritiers devront fournir un document prouvant cette condition (testament, certificat de dernières volontés, déclaration d'héritiers ab intestat...) et se verront remettre une attestation indiquant l'état du prêt hypothécaire.

Par la suite, ils doivent fournir l'acte notarié d'acceptation et de partage de la succession, où tous les héritiers ont accepté et réparti la succession d'un commun accord, en indiquant le pourcentage, le montant ou la fraction qui correspond à chacun. Ils doivent également justifier du règlement des droits de succession et de donation.

Une fois les documents remis, l'entité bancaire émet une réponse dans laquelle elle identifiera la responsabilité et l'étendue de la subrogation des héritiers dans la situation du débiteur décédé. Si vous avez souscrit une assurance vie qui couvre tout ou partie de la dette du prêt hypothécaire, en cas de décès du titulaire, le paiement doit être géré avec l'assureur.

## LE COMPTE DE VERSEMENT HYPOTHÉCAIRE PEUT-IL ÊTRE MODIFIÉ ?

Vous pouvez changer le compte lié à votre prêt vers un autre compte CaixaBank, à condition que tous les titulaires du prêt hypothécaire correspondent à ceux du nouveau compte.

## LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE PEUT-IL ÊTRE AMORTI

Vous pouvez amortir, rembourser une partie du montant du prêt hypothécaire, totalement ou partiellement :

- **En amortissant seulement une partie**, le montant total du prêt et des intérêts correspondants est réduit. Lorsque vous amortissez, vous pouvez choisir entre réduire la durée ou réduire le versement.
- **En cas d'amortissement total**, restitution de la totalité du montant du prêt hypothécaire, le contrat d'assurance vie associé au prêt est résilié, sauf si vous nous informez du contraire.

### Combien coûte l'amortissement du prêt hypothécaire ?

Si le prêt hypothécaire est soumis à un taux d'intérêt fixe et qu'il existe une perte financière :

- **Durant les 10 premières années du contrat ou à partir du jour où commence la tranche à taux fixe**, appliquer 2 % du capital remboursé par anticipation
- **Après les 10 premières années**, appliquer 1,5 % du capital remboursé par anticipation

(Voir exemple représentatif page 60).

**S'il n'y a pas de perte financière**, aucune commission n'est appliquée.



A woman with her hair in a bun, wearing a green crop top and white pants, sits on a concrete ledge overlooking a body of water. She is holding a white coffee cup to her lips with her right hand and has a laptop open on her lap. The background shows a calm sea and a boat in the distance. A large white diagonal shape is on the left side of the image, containing the title text.

# **GLOSSAIRE DES TERMES ET ANNEXES**



### Amortissement

Il s'agit du paiement de la dette en cours qui s'effectue avec chaque mensualité. Dans les prêts avec un système d'amortissement français (qui est utilisé dans 90 % des prêts immobiliers), plus d'intérêts et moins de capital sont payés au début, et l'inverse est vrai à la fin du prêt. Pour réduire la dette il est possible de réaliser un « amortissement ». Vous réalisez un amortissement partiel lorsque, parallèlement aux mensualités, vous restituez une partie de ce qui reste à payer. Si vous payez toute la dette en une seule fois, il s'agit d'un remboursement intégral anticipé.

### Amortissement dans le système français

Il s'agit du système de paiement en mensualités constantes qui incluent le capital et les intérêts. Le pourcentage d'intérêt est appliqué au solde initial total et est réparti en chacune des mensualités. Le reste de la mensualité correspond à la partie d'amortissement des fonds empruntés.

### Arras

Dans le contrat de vente, il s'agit de la somme d'argent que l'acheteur donne au vendeur pour garantir qu'il achètera le logement selon les conditions convenues. Cela représente généralement 10 % du montant total du logement. Les plus courants sont les arrhes pénitentielles, qui permettent à l'acheteur comme au vendeur d'être dispensés du respect du contrat de vente avant la signature de l'acte authentique.

### Aval

Forme de garantie qui consiste en l'engagement d'une personne (avaliseur) à répondre à l'obligation contractée par une autre (avalisé) en cas de non-paiement.

### Avocat

Professionnel du droit (avocat) qui conseille ses clients dans divers domaines, rédige des documents juridiques et les défend devant les tribunaux.



### Créancier

Dans le cadre d'un prêt, celui qui a le droit de recouvrer la dette, selon les conditions convenues, c'est-à-dire l'institution financière.

### Charges

Il s'agit des dettes d'une propriété, inscrites au Registre foncier par le biais d'un acte public. Une charge peut être une hypothèque, un droit de passage, un droit d'usufruit ou une condition résolutoire. Il est entendu qu'une propriété est libre de charges si elle ne présente aucune limitation enregistrée au registre foncier.

### CIRBE ou RAPPORT DE CRÉDIT

Centre d'information sur les risques de la Banque d'Espagne. Il s'agit d'une base de données contenant tous les prêts, crédits, garanties et risques collectés par les entités financières espagnoles. L'équivalent pour les pays étrangers est le « Rapport de solvabilité », qui devra être fourni pour acheter le logement.

### Charges de copropriété

Frais d'entretien, de conservation et de réparation du bien (électricité, eau, ascenseur, concierge, garage, piscine, nettoyage, etc.) qui sont à la charge du budget communautaire. Certaines dépenses sont réparties proportionnellement à la quote-part de chaque logement.

### Communauté de propriétaires

Elle se compose du groupe de propriétaires qui achètent un logement au sein d'un immeuble. Entité légale avec des règles et statuts qui stipulent que tous les voisins sont tenus de participer aux dépenses communes d'entretien de la propriété.

### Courtier hypothécaire

Intermédiaire de crédit immobilier inscrit auprès de la Banque d'Espagne. Il recherche un prêt hypothécaire pour le client parmi les prêts hypothécaires sur le marché. Il peut être lié ou non à une banque (prescripteur).



### Dépôt de garantie

Acompte qui sert de garantie pour l'exécution d'une obligation.

### Durée

C'est la période que vous choisissez pour restituer le capital et les intérêts. Un prêt hypothécaire peut normalement durer jusqu'à 30 ans.



### Emprunteur

Il est le bénéficiaire du prêt. La personne qui reçoit l'argent emprunté et qui a l'obligation de le restituer dans le délai contractuellement convenu.

### Euribor

C'est l'acronyme de Europe Interbank Offered Rate. Il s'agit de la valeur à laquelle les entités bancaires de la zone euro achètent et vendent de l'argent entre elles. Il est publié mensuellement.

### Évaluation

Évaluation économique d'un bien réalisée par une entreprise indépendante agréée par la Banque d'Espagne.

### Évaluation immobilière

Rapport technique du logement qui rend compte de l'état de conservation, des défauts éventuels et de leurs coûts de réparation. Il est courant de la demander avec l'évaluation du logement que vous souhaitez acheter.

### Extrait simple

Document demandé au Registre foncier ou au notaire afin de vérifier les dettes du logement (hypothèques, embargos, impayés, etc.).



### FEIN

Fiche européenne d'information normalisée. C'est le document qui contient toutes les informations hypothécaires. La FEIN doit être la plus complète et claire possible pour que le client n'ait aucun doute sur les conditions du prêt qu'il va signer avec la banque. Les données que le FEIN doit inclure sont :

- Identification du prêteur et de la commission qu'il perçoit
- Montant et devise du prêt accordé, avec des informations sur les fluctuations dont il peut faire l'objet s'il est signé dans une devise autre que l'euro.
- Durée du prêt.
- Taux d'intérêt. En fournissant le tableau d'amortissement du prêt.
- Montant total à rembourser.
- Valeur de la propriété.
- Pourcentage de la valeur du bien accordé en prêt.

- Fréquence et nombre de paiements : s'il est payé mensuellement ou trimestriellement et le nombre total de versements.
- Montant de chaque versement : combien vous payez à chaque mensualité, à quel moment et comment ce montant peut-il être modifié. S'il s'agit d'un prêt hypothécaire à taux variable, vous devez préciser la durée pendant laquelle il est fixe et la fréquence à laquelle les versements changeront.
- Remboursement anticipé : les conditions et commissions si le prêt est remboursé avant son terme.
- Non-respect des engagements liés au prêt, expliquant les conséquences qu'il entraîne pour l'emprunteur.
- Droits de l'emprunteur : parmi lesquels se trouve le droit de rétractation et le droit à la portabilité qui inclut la subrogation.

En signant la FEIN, commence un délai de réflexion de 10 jours civils, 14 en Catalogne, pour consulter et résoudre toute question sur les conditions du prêt. Après cette période, vous pouvez signer l'hypothèque.

### FIAE

Il s'agit de la Fiche d'information standardisée. Elle indique les indices de référence officiels utilisés pour fixer le taux d'intérêt applicable aux prêts hypothécaires à taux variable; la conséquence de l'inexistence de limites à la hausse du taux d'intérêt (pas de plafond); le détail des dépenses liées à l'octroi du prêt qui doivent être assumées par le ou les propriétaires; la possibilité d'une échéance anticipée du prêt; la possibilité de contracter des instruments de couverture du risque de taux d'intérêt.

### Financement du logement

Montant d'argent emprunté. Pour l'achat d'un logement, il se situe généralement entre 70 % et 80 % de la valeur du bien acheté.

### Frais notariés

Dépense produite par l'octroi de l'acte public de vente ou de prêt hypothécaire. Le montant dépend de la valeur du bien et peut augmenter en fonction de l'opération notariale.

### Frais de registre

Frais générés par l'inscription de la vente et achat au Registre foncier. Son montant dépend également du prix du logement.

### Fréquence de révision

Il s'agit de la périodicité avec laquelle le taux d'intérêt des prêts hypothécaires à taux variable est révisé. Il peut être négocié avec la banque, même si la révision a généralement lieu tous les douze mois. À ne pas confondre avec la période de grâce.



### IAJD vente et achat

Taxe sur les actes juridiques documentés qui taxe les ventes et achats formalisés dans un document public. Elle s'applique au montant notarié. Son montant varie en fonction de la communauté autonome et de la valeur du logement, et peut varier entre 0,1 % et 1,5 %.

### IAJD hypothèque

Taxe sur les actes juridiques documentés qui taxe les hypothèques formalisées dans un document public. Elle s'applique à la responsabilité hypothécaire et varie selon la communauté autonome et peut varier entre 0,50 % et 2 % en général.

### IBI

Taxe foncière payée par le propriétaire. Elle est facturée annuellement et s'applique en fonction de la valeur cadastrale du logement.

### Intérêt fixe

C'est le taux d'intérêt qui reste constant pendant toute la durée du prêt. La hausse ou la baisse de l'Euribor n'affecte pas les prêts consentis à taux d'intérêt fixe.

### Intérêt variable

C'est le taux d'intérêt qui peut varier tout au long de la durée du prêt en fonction des fluctuations du marché. L'indice de référence le plus utilisé pour les prêts à taux variable est l'Euribor.

### ITP (Impôt sur les mutations immobilières)

Taxe appliquée à l'achat et à la vente de logements de seconde main. Son montant est un pourcentage du prix déclaré dans l'acte de vente et varie selon la communauté autonome. La TVA n'est pas appliquée aux logements auxquels l'ITP est appliqué.



### Mensualité

Il s'agit du montant que le client s'engage à verser, généralement mensuellement, à l'institution financière qui a accordé le prêt, au titre des intérêts et du remboursement de l'argent emprunté.



### Non-résident

Personne physique qui séjourne hors du territoire espagnol pendant plus de 183 jours au cours de l'année civile et dont le noyau principal ou la base de son activité commerciale ou professionnelle ou de ses intérêts économiques n'est pas basé en Espagne.

### Notaire

En Espagne, fonctionnaire public, et en même temps professionnel du droit, qui offre au citoyen et à l'État une garantie de sécurité et de légalité. L'acte notarié d'un contrat, d'une transaction ou d'une déclaration est inattaquable. Répartis sur tout le territoire espagnol, ils sont de libre choix.



### Offre contraignante

L'offre contraignante est un document que la banque remet au client qui contracte un prêt hypothécaire où sont détaillées toutes les caractéristiques, conditions et clauses du financement. Il s'agit d'un document qui garantit la transparence des informations fournies par l'entité au client, le client doit donc le signer en signe d'accord.



### Procuration

Acte public autorisé par un notaire qui permet à une personne ou à une entreprise de désigner une autre personne comme son représentant pour agir en son nom dans certaines transactions juridiques.

### Prescripteur

Agent financier qui travaille pour la banque.

### Prêt immobilier

Prêt d'argent dont la garantie est un bien immobilier. Généralement, il est demandé pour financer l'achat d'un logement, ce qui garantit le remboursement du prêt.



### Registre foncier

Bureau de la conservation des hypothèques où sont enregistrées et modifiées les données des biens immobiliers, ainsi que les charges qui les affectent.

### Responsabilité hypothécaire

Somme de tous les concepts garantis par l'hypothèque : le capital, les frais de justice, les intérêts normaux et moratoires et les frais d'exécution.



### Subrogation

Il s'agit du processus juridique permettant de transférer un prêt hypothécaire vers une autre institution financière. Il existe également la subrogation entre particuliers qui vous permet de conserver le financement qui peut exister sur le logement que vous achetez quand cela vous convient.



### Taux d'intérêt

C'est le pourcentage à payer pour avoir une somme d'argent pendant un certain temps.

### TIN/TAE :

La première chose que vous devez savoir est que les concepts de taux d'intérêt nominal (TIN) et de taux annuel équivalent (TAEG) sont des concepts établis par la Banque d'Espagne et, par conséquent, officiels :

- **Le TIN** est le pourcentage convenu avec l'entité sans tenir compte du taux d'inflation facturé pour le prêt d'argent, mais ne prend pas en compte d'autres coûts supplémentaires tels que les coûts des services ou les commissions.
- **Le TAEG** est le pourcentage qui indique le coût annuel réel d'un prêt. Il prend en compte les commissions, les dépenses à payer, les dépenses liées aux assurances et autres produits liés ainsi que la fréquence des paiements.

Il sert de données comparatives pour choisir la meilleure option entre plusieurs prêts.

### TVA (Taxe sur la Valeur Ajoutée)

Elle s'applique en cas d'achat d'un logement neuf et est la même sur tout le territoire espagnol (10 % en général) sauf aux îles Canaries, où s'applique l'IGIC (Impôt général indirect des Canaries, 7 % en général).



### Usufruit

Il s'agit du transfert du droit d'usage et de jouissance d'un bien à une autre personne, sans en céder la propriété.

### Vente d'un logement (contrat)

Contrat privé de nature juridique qui reprend les caractéristiques du bien (localisation, description, référence cadastrale, exempt de charges, grevé ou non d'hypothèque, paiement à jour des charges de copropriété) et dans lequel est indiqué les arrhes (montant en signe de paiement) et le prix convenu du logement. Il sera formalisé devant notaire dans un acte notarié pour pouvoir inscrire le logement au registre foncier.

## EXEMPLE REPRÉSENTATIF DES CONDITIONS D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX FIXE CASAFÁCIL 20

Nous vous montrons un exemple représentatif des conditions financières pour l'acquisition d'une résidence secondaire avec garantie hypothécaire.

1) **TAE BONIFIÉ** : si toutes les conditions de bonification sont remplies en supposant que vous soyez éligible à la bonification maximale. (i) montant 150 000 euros; (ii) durée maximale : 20 ans; (iii) frais d'ouverture 0 %; (iv) **taux d'intérêt : fixe; TIN bonifié : 2,35 % (v) TAE bonifié : 3,981 %; (vi) mensualité : 239 mensualités de 783,94 euros et une mensualité finale de 784,80 euros; (vii) nombre de mensualités : 240; (viii) montant total dû (frais compris) : 216 059,96 euros. (ix) coût total du prêt : 66 059,96 euros; (x) intérêts : 38 146,46 euros. Système d'amortissement français<sup>1</sup>.**

2) **TAE NON BONIFIÉ** : Si les conditions de bonification ne sont pas remplies : (i) montant : 150 000 euros; (ii) durée maximale : 20 ans; (iii) frais d'ouverture 0 %; (iv) **taux d'intérêt : fixe, TIN 3,35 %; (v) TAE 3,938 %; (vi) mensualité : 239 mensualités de 858,42 euros et une mensualité finale de 856,62 euros; (vii) nombre de mensualités : 240; (viii) montant total dû (frais compris) : 215 413,10 euros. (ix) coût total du prêt : 65 413,10 euros; (x) intérêts : 56 019,00 euros. Système d'amortissement français<sup>1</sup>.**

**Le TAE peut varier en fonction de la durée et du montant de l'opération, ainsi que des contrôles mensuels de respect des conditions.**

### Conditions communes au TAE bonifié et au TAE non bonifié

#### a) Autres conditions financières communes :

Compensation ou commission de remboursement total ou partiel ou d'amortissement anticipé qui ne pourra excéder le montant de la perte financière que pourrait subir CaixaBank dans la limite de 2 % du capital amorti au cours des 10 premières années; et 1,5 % du capital amorti jusqu'à la fin de la durée de l'emprunt.

#### b) Frais préparatoires que CaixaBank paiera :

(i) Impôts : 1 215,84 euros en actes juridiques documentés pour une responsabilité hypothécaire de 162 112,50 euros et un taux d'imposition de 0,75 %; (ii) vérification de l'information des registres : 10,91 euros; (iii) notaire : 597,00 euros; (iv) démarches administratives : 363,00 euros; (v) inscription au registre : 283,00 euros.

#### c) Frais préparatoires que vous assumerez en tenant compte du fait que vous pouvez demander l'estimation par le biais de CaixaBank ou la fournir vous-même :

(i) Évaluation : **254,10 euros.**  
**d) Services accessoires liés que vous assumerez :**  
Le client doit obligatoirement prendre en charge le paiement de l'assurance dommages, qu'il choisisse ou non de souscrire aux conditions de bonification. CaixaBank ne vend pas d'assurance dommages, nous vous proposons donc ci-dessous la prime résultant de la simulation d'assurance habitation (qui est la plus proche de l'assurance dommages que cette entité commercialise à la différence que l'assurance habitation offre une plus grande couverture). Pour les besoins du calcul du TAE non bonifié et du TAE bonifié, la prime résultant de la simulation d'assurance habitation sera prise en compte. En outre, dans le cas du TAE bonifié, la bonification en vigueur à sa souscription sera appliquée. Toutefois, l'assurance dommages, obligatoire, peut être contractée librement auprès de la compagnie d'assurance choisie par le client.

#### Assurance habitation : 317 € de prime annuelle.

Montant de la prime annuelle basé sur l'hypothèse qu'elle ne variera pas pendant la durée de validité de l'opération. Le montant est purement indicatif et prend en considération l'assurance habitation commercialisée par CaixaBank, S.A. (exemple basé sur un prêt hypothécaire dont le capital s'élève à 150 000 € et pour un contenu compris entre 100 001 € à 120 000 € et 100 m<sup>2</sup> de logement construit, soit un montant à apporter pendant toute la durée de l'opération de 6 340,00 €). Le montant est le résultat d'une simulation réalisée sur la base d'une grille indicative. En fonction de la structure du bien et des mètres carrés exacts du logement, la valeur peut varier.

**COMPTE DE PAIEMENT** : Il est nécessaire de posséder un compte auprès de CaixaBank pendant toute la durée du prêt. Vous devez assumer le paiement des frais de tenue du compte de paiement, qui s'élèvent à **35,00 euros/trimestriel**. Le calcul du TAE, bonifié et non bonifié, prendra en compte ce coût de tenue de compte.

**Conditions de bonification** : il s'agit de points de pourcentage qui seront soustraits du TIN si les produits suivants sont souscrits : (i) domiciliation pendant les six premiers mois des salaires ou pensions ou revenus nets moyens dans le cas des travailleurs indépendants > 600 € par mois + domiciliation de 3 reçus + achats avec des cartes\*\*\* commercialisées par CaixaBank, S.A. dont le propriétaire est le débiteur et dont les règlements sont domiciliés sur un compte courant ouvert chez CaixaBank, S.A. par le propriétaire des cartes avec lesquelles au moins trois achats ont été effectués au cours des trois derniers mois : **0,35 pts**; (ii) souscription d'une assurance habitation **0,15 pts**; (iii) souscription d'une assurance vie (MyBox Vida, MyBox Vida Negocios, Vida Familiar ou SEVIAM)\*, ou une assurance santé (sauf Adeslas Dental et Adeslas Básico), 0,35 ou 0,20 pts mutuellement exclusif : souscription d'une assurance vie égale ou supérieure à 95 % du montant du financement : **0,35 pts**; souscription d'une assurance vie entre 50 % et 95 % du montant du financement : **0,20 pt**. (Le bonus ne s'appliquera pas si le capital assuré est inférieur à 50 % du montant du financement), ou en contractant uniquement une assurance maladie : **0,20 pts**; (iv) financement ou souscription d'un service « Alarma Hogar SECURITAS DIRECT »\*\* : **0,15 pt. Les services indiqués doivent toujours être commercialisés par CaixaBank, S.A ou Facilitea Selectplace, S.A.U.** Le respect des conditions de bonification sera vérifié mensuellement, et le taux d'intérêt pourra être ajusté à la hausse ou à la baisse, selon la vérification effectuée par CaixaBank, à la fréquence prévue pour les bonifications. La souscription à la liste de produits ci-dessus est facultative. Chacun d'eux peut être souscrit indépendamment sans qu'il y ait de différence entre l'offre combinée et l'offre de produits séparément (le prix des produits et services présentant les caractéristiques indiquées ne varie pas du fait qu'ils sont souscrits de manière combinée ou séparée).

**\*Assurance vie** (simulation d'assurance vie et amortissement) de **265,61 euros de prime annuelle** (en partant du principe que la prime ne variera pas pendant la durée de l'opération et ne sera pas non plus actualisée en fonction du capital amorti ou du passage des années des contractants). La prime est calculée sur la base d'une souscription à une assurance vie à hauteur de 100 % du capital, l'assuré étant âgé de 30 ans. Le coût de ce service sera assumé par le client s'il est contracté.

**\*\* Abonnement ou financement du service « SECURITAS DIRECT Home Alarm », commercialisé par Facilitea Selectplace, S.A.U. et/ou financé par CaixaBank, le financement étant entendu comme**

**étant réalisé au moyen d'un prêt avec un TAEG de 0 % et un TIN de 0 % (48 mensualités de 52,03 euros chacune, sans intérêts, pour le financement de l'acquisition, de l'installation et de l'entretien de l'alarme). Montant total dû et prix conseillé : 2 497,44 € prix total en plusieurs fois. Montant total du crédit 2 497,44 €. Le coût total du crédit pour le consommateur est de 0 €. Pour le reste de la durée du prêt hypothécaire, le service de maintenance des alarmes doit être maintenu sous contrat au coût de 52,03 euros par mois.**

**\*\*\* Coût de fonctionnement de la carte** (simulation de la carte de débit Visa Electron) commercialisée par CaixaBank : **36 euros/an**. Le calcul du TAE bonifié prendra en compte ce coût de tenue de compte. Le coût de ce service sera assumé par le client s'il est contracté.

### Avertissements :

(i) Tout manquement aux obligations afférentes au prêt peut entraîner de graves conséquences pour le débiteur hypothécaire, pour son avaliseur ou pour le propriétaire du logement hypothéqué, ainsi que la perte de son logement et d'autres biens. (ii) CaixaBank se réserve le droit de refuser l'octroi de l'opération ou de l'approuver dans les conditions jugées appropriées, après avoir analysé la solvabilité du demandeur et sur la base des critères de risque de l'entité; (iii) le TAE, conformément à la loi, comprend les conditions financières de l'exemple représentatif, les dépenses et prestations accessoires dans l'hypothèse où la prime d'assurance ne variera pas pendant la durée du contrat et (iv) vous avez le droit de fournir une estimation du ou des biens soumis à garantie pour autant qu'elle soit certifiée par un géomètre agréé et qu'elle ne soit pas expirée.

<sup>1</sup> Système d'amortissement français : paiement d'une mensualité constante composée, d'une part, d'amortissement du capital et, d'autre part, d'intérêts. La partie intérêts incluse dans chaque mensualité résulte de l'application du taux d'intérêt effectif au capital en attente d'amortissement au début de chaque période mensuelle. La différence avec le montant de la mensualité constitue la partie d'amortissement du capital. Chaque mois, vous devez payer des intérêts sur le capital restant à restituer. Au début de la durée du prêt, nous avons beaucoup de capital à rembourser, c'est pourquoi la part de la mensualité est plus élevée dans la partie intérêts que dans la partie amortissement du capital. Puisque nous souhaitons que la mensualité soit constante, la partie intérêts est réduite et la partie capital augmente au fil du temps.

La mensualité est constante : elle n'évoluera pas tant que le taux d'intérêt ne change pas. Pour donner un exemple, si nous avons un prêt de 100 000 euros sur 20 ans et un taux d'intérêt de 3,75 %, les mensualités seraient de 592,89 euros. Le premier versement correspondrait à 312,50 euros d'intérêt et seulement 280,39 euros de remboursement du capital emprunté. En revanche, 20 ans plus tard, le dernier versement serait de 1,85 euros d'intérêts et de 591,04 euros de capital.

#### Formule arithmétique (calcul français)

$$ak = Ck * [(r/m) / [1 - [1 + (r/m)]^{-n}]]$$

« ak » étant la tranche mixte d'amortissement et d'intérêts; « Ck » le capital en attente d'amortissement en début de période; « r », le taux d'intérêt nominal annuel, égal à un; « m », le nombre de périodes de règlement du prêt comprises dans une année et « n », le nombre de périodes de règlement (paiement du principal et amortissement des intérêts) en cours.



