



THE HOLABANK HOME GUIDE

Information exigée par l’OM ECC/2316/2015 : Compte HolaBank

CaixaBank est membre du Fonds de garantie des dépôts des établissements de crédit conformément au décret royal 16/2011 du 14 octobre. Le montant garanti présente un plafond de 100 000 € par déposant dans chaque établissement de crédit.

1 / 6

Ce numéro indique le risque du produit, 1/6 étant indicatif d’un risque mineur et 6/6 d’un risque majeur.

Vous envisagez d’acquérir une résidence secondaire en Espagne, vous avez de nombreuses questions et ne savez pas par où commencer ?

C’est votre jour de chance, vous avez entre vos mains le guide adéquat. Notre objectif : vous accompagner et vous aider en tant que client international. Dans les prochaines pages, nous vous expliquons, clairement et simplement, toutes les étapes de l’achat d’un logement en Espagne pour vous aider à tout moment et vous “simplifier” la vie.



SOMMAIRE

07

Qu'est-ce
que
HolaBank ?

13

Avant
d'acheter

21

Visitez le
logement

29

Préparez
les
démarches
en vue de
votre achat

37

Options
de finan-
cement :
comment
payer
le loge-
ment ?

45

De quoi ai-
je besoin
et quand le
logement
sera-t-il dis-
ponible ?

51

Après
avoir ob-
tenu votre
prêt hypo-
thécaire...
Que de-
vez-vous
savoir ?

57

Glossaire



00

Qu'est-ce que
HolaBank ?

Chez CaixaBank, nous pensons que rien n'est plus important que de se sentir comme chez soi, où qu'on se trouve. C'est pourquoi nous vous présentons HolaBank, un programme qui s'adresse à des clients internationaux, grâce auquel nous vous offrons un service d'accompagnement financier, de conseil et d'orientation à haute valeur, adapté à vos besoins en Espagne.

Bienvenue à HolaBank

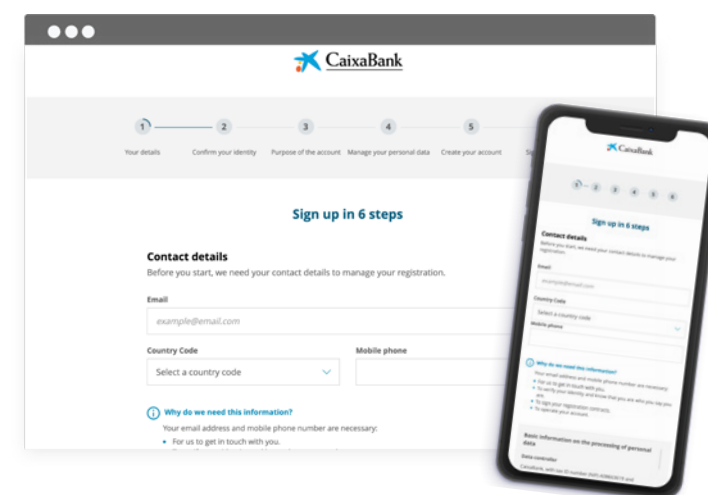
HolaBank est le programme spécialisé de l'établissement bancaire CaixaBank qui s'adresse à des clients internationaux qui passent de longues périodes ou qui souhaitent s'installer en Espagne.

Depuis 2015, HolaBank vous offre un catalogue fourni de produits et de services financiers (comptes, prêts et produits d'investissement) adaptés à vos besoins quotidiens et, surtout, dans votre langue, avec un modèle de service omnicanal.

Votre propre réseau d'agences, constitué de conseillers spécialisés, est situé dans les principales zones d'affluence touristique.

Comment devenir client ?

TPour devenir client, vous avez besoin d'ouvrir un compte HolaBank, il est également indispensable d'acheter une résidence secondaire en Espagne.



Vous pouvez le faire de n'importe où, de manière absolument sécurisée, en seulement 6 étapes et vous pourrez bénéficier de tous les avantages HolaBank.

N'hésitez pas à consulter les avantages du compte HolaBank :

<https://www.caixabank.es/particular/holabank/compte-holabank.html>







Avantages du Club HolaBank qui vous simplifieront la vie :

GESTION NIE DOCUMENT

Coût du service disponible:
<https://club.holabank.es/fr/services/nie>

GRATUIT, 3 TRADUCTIONS DE DOCUMENTS

Voir conditions*

GRATUIT LIEN VERS LES SERVICES PUBLICS

Service illimité

*Trois services gratuits/an pour des textes en espagnol, en anglais, en français, en allemand et en russe jusqu'à 600 mots maximum. Le texte doit être de caractère général et ne peut pas être divisé en plusieurs parties. Les mots supplémentaires demandant une traduction sont facturés au client conformément à un devis.

De plus, **si vous devenez client HolaBank, vous devenez également membre du Club HolaBank** grâce auquel vous pouvez profiter d'une vaste gamme de services à des conditions avantageuses qui simplifiera votre arrivée et votre séjour en Espagne.

Par exemple, nous vous **simplifions les démarches pour l'obtention de votre NIE** (document d'identification pour les étrangers) qui est indispensable pour acheter votre résidence secondaire en Espagne.

<https://club.holabank.es/fr/>

Puis-je souscrire un prêt hypothécaire si ma devise n'est pas l'euro ?

Oui, en fonction de la devise principale dans laquelle vos revenus/actifs sont générés pour payer le prêt hypothécaire :

- S'ils sont en euros, votre prêt a un taux fixe.
 - S'ils sont en GBP, USD, CAD, CHF, NOK, SEK ou DKK, vous pouvez choisir parmi les options suivantes :
 - Prêt hypothécaire à **taux fixe** dans votre propre devise.
 - Prêt hypothécaire à **taux variable** convertible en euros : la mensualité est en euros et pendant toute la durée du prêt hypothécaire, vous pouvez demander, une seule fois, de le convertir dans votre propre devise.
- Nous vous offrons également, en plus des sept devises susmentionnées, un prêt hypothécaire à **taux variable convertible en euros pour le reste des devises de l'UE** : BGN, CZK, HRK, HUF, PLN et RON.

Gardez à l'esprit que le taux de change à utiliser dans les cas de conversion est celui publié par la Banque Centrale Européenne conformément à la date des effets de la conversion correspondante. Son coût peut augmenter à l'égard du mouvement de la devise qui se dévalue par rapport à l'euro. De la même manière, si le mouvement de la devise est une revalorisation par rapport à l'euro, son coût peut baisser dans la même mesure.

Vous pouvez consulter les taux de change que nous appliquons en cliquant sur ce lien :

www.caixabank.es/apl/divisas/index_es.html



TAUX FIXE EN EUROS

USD

GBP

CHF

DKK

NOK

SEK

CAD

TAUX FIXE DANS VOTRE DEVISE

BGN

CZK

PLN

HUF

HRK

RON

TAUX VARIABLE CONVERTIBLE EN EUROS



01

Avant d'acheter

Vous y réfléchissez depuis longtemps et vous pensez que le moment est venu. Félicitations ! Vous avez fait le premier pas dans l'acquisition de votre résidence secondaire. Vous devez maintenant rechercher, visiter et prendre une décision. Que devez-vous savoir pour cette étape ? Quel serait votre budget ? Quelle somme pouvons-nous vous financer ? Il est très important de faire le point, d'estimer et d'avoir clairement toutes ces données en tête pour pouvoir trouver le logement idéal.

Pour commencer : Quel est votre budget ?

Tout d'abord, **vous devez connaître votre budget réel pour définir la somme que vous pouvez allouer à votre logement.**

Avec HolaBank, vous pouvez **obtenir jusqu'à 70 % de financement. Vous devez apporter les 30 % restants, ainsi que 12 %-15 % de la valeur** du logement en supplément pour pouvoir prendre en charge les impôts (IVA - Taxe sur la valeur ajoutée, ITP - Taxe unique sur les transmissions patrimoniales) ainsi que le reste des frais liés à l'achat. **Au total, vous devez avoir épargné entre 42 % et 45 % de la valeur du logement.**

Sur le portail de HolaBank, vous pouvez calculer votre mensualité avec le Mortgage Calculator :

Combien vais-je payer tous les mois?

Pour calculer la somme que vous payez tous les mois, vous devez connaître le prix du logement que vous souhaitez acheter. En fonction du prix du logement, vous choisissez le prêt hypothécaire dont vous avez besoin. Gardez à l'esprit que chez HolaBank, nous n'acceptons de financer que jusqu'à un **maximum de 70 % pour les résidences secondaires en Espagne.**

Vous devez également choisir le délai (en années) pendant lequel vous souhaitez payer le prêt hypothécaire.

Amusez-vous avec le simulateur autant de fois que nécessaire.

www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_fr.html



70% Maximum de **prêt hypothécaire** accordé par CaixaBank

30% **Apport initial** que vous devez prendre en charge

12-15% IVA/IPT + frais liés à l'achat

Pourcentages en fonction du 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 est un processus qui peut s'avérer long pendant lequel vous devez réaliser différentes démarches. Nous vous fournissons une checklist de ces différentes démarches pour vous permettre de préparer à l'avance tout le nécessaire et de faire un suivi, ainsi que les étapes à suivre pour votre demande de prêt hypothécaire.

Checklist des démarches nécessaires

- ☐ **1 | Recruter un mortgage broker**
Nous vous recommandons de vous faire accompagner d'un spécialiste dans le processus (Mortgage Broker - courtier en crédit hypothécaire) pour vous aider dans toutes les démarches en Espagne et vous permettre de ne pas avoir à vous déplacer.
- ☐ **2 | Réaliser une étude de faisabilité avec HolaBank**
Renseignez un formulaire court pour nous permettre d'examiner votre situation. Vous savez si l'achat de votre résidence secondaire en Espagne est faisable avant 48 heures.
www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_fr.html
- ☐ **3 | Demander un NIE (Numéro d'identification pour les étrangers)**
Il est indispensable pour toute transaction économique en Espagne. Si vous avez des questions, au Club HolaBank, nous vous aidons à en faire la demande.
- ☐ **4 | Ouvrir un compte en Espagne**
Vous en aurez besoin pour réaliser tout paiement nécessaire. Nous vous expliquons comment procéder en page 31.
- ☐ **5 | Examiner l'état du logement**
Si vous avez trouvé une résidence secondaire qui vous plaît, nous vous recommandons de vérifier si celle-ci est en bon état. Nous vous expliquons comment procéder en page 26.
- ☐ **6 | Réserver le logement**
Pour garantir la réservation du logement que vous souhaitez acheter, vous devez signer un contrat "de arras" (d'arrhes). Nous vous recommandons également de demander au registre de la propriété un
- ☐ **7 | Préparer les documents**
CaixaBank vous demande une série de documents lui permettant d'analyser votre situation économique. Nous vous faisons parvenir une liste des documents nécessaires que vous pouvez nous envoyer dans votre langue sans qu'aucune traduction ne soit nécessaire.
- ☐ **8 | Estimation**
Il est nécessaire de procéder à une estimation du logement pour connaître sa valeur réelle. Si vous souscrivez un prêt hypothécaire auprès de HolaBank, nous vous remboursons le coût de l'estimation.
- ☐ **9 | Signer les documents précontractuels**
Nous vous faisons parvenir les conditions du prêt hypothécaire et nous vous les expliquons en détail. Après signature des documents, vous devez respecter un délai de réflexion de 10 jours calendaires, 14 jours en Catalogne, pour vous permettre de clarifier toute question avec votre conseiller/ère et recevoir des conseils gratuits de la part du notaire désigné avant la signature.
- ☐ **10 | Choisir un notaire**
Il revient à l'acheteur de choisir le notaire pour organiser la signature du prêt hypothécaire.
- ☐ **11 | Contrat de vente**
Il s'agit de l'accord entre deux parties lors duquel le vendeur s'engage à livrer le logement à l'acheteur en échange d'une somme d'argent. Il est habituellement signé le même jour que le prêt hypothécaire.
- ☐ **12 | Recruter un mortgage broker**
Nous vous recommandons de vous faire accompagner d'un spécialiste dans le processus (Mortgage Broker - courtier en crédit hypothécaire) pour vous aider dans toutes les démarches en Espagne et vous permettre de ne pas avoir à vous déplacer.

Étapes pour acheter un logement en Espagne

Recherche

Recherchez le logement qui s'adapte le mieux à vos besoins. Simulez la somme que vous paierez par mois et demandez-nous d'examiner votre situation.

Demande

Complétez le formulaire pour nous permettre d'examiner votre situation.

Si vous résidez dans l'un des 15 pays d'Europe occidentale, vous pouvez accéder à MortgageNow, l'application en ligne avec laquelle nous pouvons étudier la faisabilité de votre prêt hypothécaire, sous réserve de recevoir les documents nécessaires, et vous donner une réponse en 48 heures.

Étude

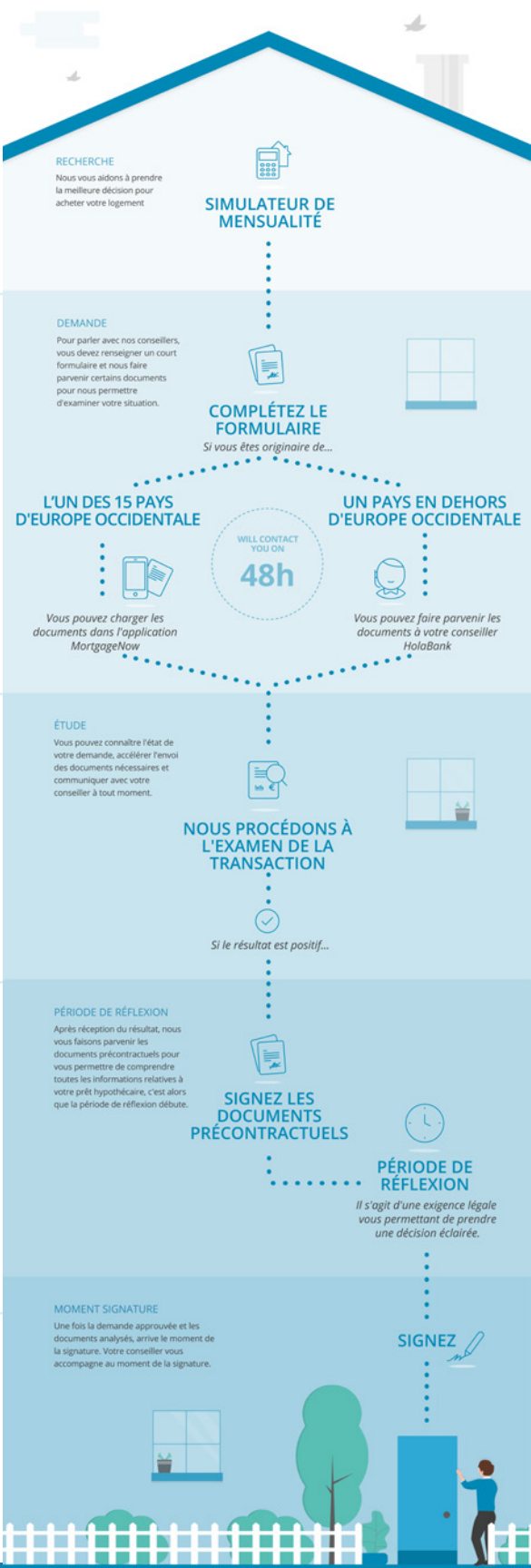
Pour examiner la faisabilité de votre projet, nous avons besoin d'une série de documents. Si vous avez accédé à l'application MortgageNow, celle-ci vous indique les documents nécessaires en fonction de votre pays. Dans le cas contraire, nous nous occupons de vous faire parvenir la liste. Nous examinons votre situation à partir des informations que vous nous avez fournies et après étude, le/la conseiller/ère de votre agence vous contacte pour procéder à l'estimation du logement et nous vous communiquons s'il est possible de vous accorder le prêt hypothécaire.

Période de réflexion

Après vous avoir communiqué que nous vous accordons le prêt hypothécaire, vous devez signer les documents précontractuels (FEIN - Fiche d'information standardisée européenne, FiAE - Fiche d'avertissements standardisée et leurs annexes) qui regroupent les conditions de votre prêt hypothécaire. Suite à votre signature, la période de réflexion de 10 jours calendaires ou 14 jours en Catalogne débute, vous permettant de poser toutes vos questions à votre conseiller/ère et de recevoir des conseils gratuits de la part du notaire désigné.

Moment Signature

Une fois la période de réflexion écoulée, vous pouvez signer le prêt hypothécaire en personne, en présence du notaire, de votre conseiller/ère HolaBank et d'un mandataire du cabinet. Quelques jours après la signature, nous vous faisons parvenir les actes de vente ainsi que le prêt hypothécaire de votre nouveau logement.



Où souhaitez-vous acheter votre logement ?

Choisissez votre futur logement en Espagne grâce à des visites virtuelles sur les pages Web des apis/agences immobilières espagnoles ou internationales qui travaillent en Espagne.

Faites-vous accompagner par des professionnels offrant une vaste gamme d'immeubles disponibles à divers points de la géographie espagnole et forts d'une longue expérience dans la médiation immobilière.

Si vous ne savez pas encore où vous souhaitez acheter votre résidence secondaire, nous vous détaillons ci-après les lieux les plus demandés :

Découvrez l'Espagne

L'Espagne, pays européen situé sur la péninsule ibérique, composé de 17 communautés autonomes aux caractéristiques géographiques et culturelles bien distinctes, si diverses et variées qu'il est impossible de ne pas tomber sous leur charme :

Connues comme le soleil d'Europe, les **Îles Canaries** se démarquent par leurs douces températures tout au long de l'année et un environnement naturel privilégié : cinq de leurs sept îles sont déclarées "Réserve de la biosphère" et l'archipel dispose de quatre Parcs Nationaux.

Îles Baléares. Vivre sur l'une de leurs merveilleuses îles de la Méditerranée en profitant de ses cales, de ses couchers de



soleil, de la nature, de la gastronomie : un rêve devenu réalité.

Costa Brava : des villages médiévaux charmants, des sentiers, des montagnes, des plages aux eaux cristallines, des cales spectaculaires, des miradors, des ruines romaines et grecques, la gastronomie : tout y est.

Costa Dorada : située au sud-ouest de Barcelone. Célèbre pour ses longues plages et ses eaux peu profondes, ses plats à base de riz et de crevettes ainsi que ses vestiges des cultures ibère et romaine, des templiers et des modernistes.

Costa Blanca : elle s'étend sur toute la longueur de la province d'Alicante et affiche une grande diversité écologique : des plages de sable blanc, des cales, des lieux spectaculaires, des marais salants, des falaises, des grottes rocheuses et quatre parcs naturels.

Costa del Sol : le beau temps et la grande variété de plages sont ses principaux atouts. Située dans la province de Málaga, vous pouvez profiter de 161 km de littoral de la Mer Méditerranéenne et d'une excellente gastronomie.

Costa de la Luz : située sur la côte atlantique andalouse, sa lumière très intense brille toute l'année sur de vastes plages recouvertes de grandes quantités de sable. De nombreux paysages naturels protégés, une gastronomie exceptionnelle et variée et les meilleures conditions pour pratiquer la voile et les sports nautiques.

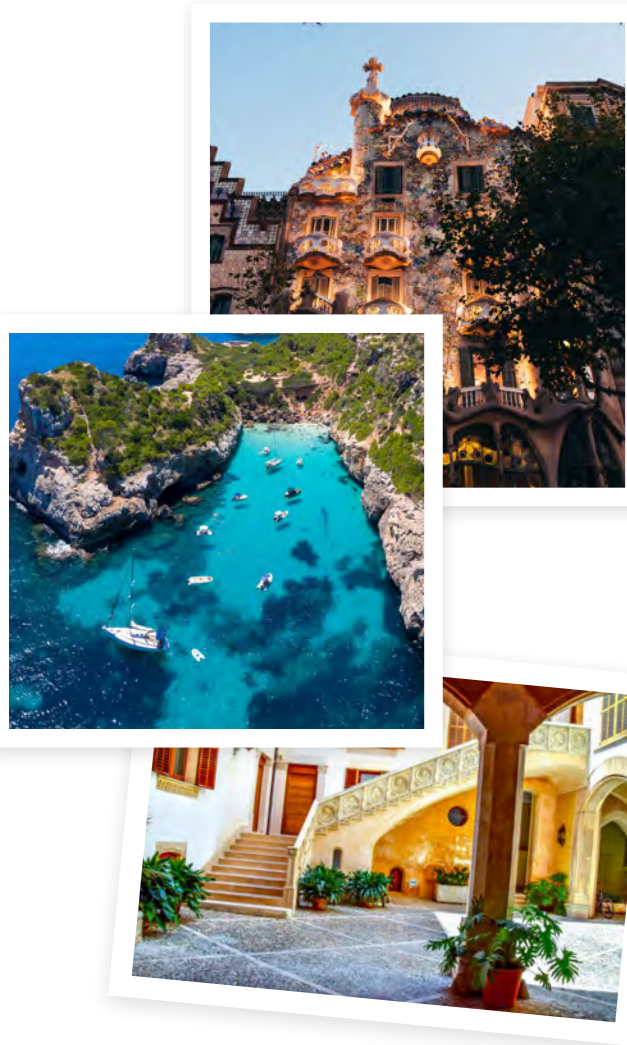
Informations pour vous aider à vous décider

	Oslo	Málaga
Température moyenne	6 C°	vs 18,5 C°
Heures de soleil dans l'année	1.668 h	vs 2.905 h
Jours de pluie dans l'année	113	vs 42
Coût de la vie	226	vs 115

	Cologne	Palma
Température moyenne	6 C°	vs 16,5 C°
Heures de soleil dans l'année	1.504 h	vs 2.756 h
Jours de pluie dans l'année	133	vs 51
Coût de la vie	155	vs 127

	London	Alicante
Température moyenne	11,5 C°	vs 18,3 C°
Heures de soleil dans l'année	1.410 h	vs 2.851 h
Jours de pluie dans l'année	109	vs 37
Coût de la vie	226	vs 123

	Milan	Tenerife
Température moyenne	13 C°	vs 21,4 C°
Heures de soleil dans l'année	1.914 h	vs 2.725 h
Jours de pluie dans l'année	83	vs 15
Coût de la vie	154	vs 114





02

Visitez le logement

Si vous connaissez déjà la région dans laquelle vous souhaitez acheter votre résidence secondaire, que vous avez même déjà repéré une annonce qui vous correspond, le moment est venu de la visiter ! C'est une étape très importante lors de laquelle vous devez prendre en compte et envisager tous les aspects de ce logement.

Quelles questions poser à l'agent immobilier ou au propriétaire ?

Vous pouvez leur poser toutes les questions que vous souhaitez mais nous vous partageons ici des questions de base qui vous aideront à mieux connaître l'état du logement :

- *Pour quelle raison le logement est-il en vente ?*
- *Depuis combien de temps est-il en vente ?*
- *Combien de visites y a-t-il eu ?*
- *Combien de personnes y vivaient avant ?*
- *Le logement dispose-t-il de tous les documents nécessaires comme le carnet d'habitat ou le diagnostic de performance énergétique ?*
- *Les services d'eau et d'électricité sont-ils actifs ?*
- *Combien y a-t-il de voisins ?*

- *Existe-t-il des charges économiques dues comme les frais de copropriété ?*
- *Le diagnostic technique du bâtiment a-t-il été réalisé ?*

Avantages pour les clients HolaBank

Saviez-vous que votre statut de client HolaBank vous apporte des réductions et des avantages dans l'achat de logements sur **Building Center**, le portail immobilier de CaixaBank ? Accédez-y pour consulter les logements disponibles et bénéficier de réductions :

🔗 www.buildingcenter.es/home-eng/

Visitez le logement : munissez-vous de cette checklist

Nous vous recommandons de planifier un voyage en Espagne pour visiter le logement en personne. Nous avons préparé cette liste pour nous assurer que vous examinez tous les points importants du logement et les prenez en compte dans votre décision d’achat. Ainsi, aucun détail ne vous échappera.

Architecture	Habitabilité	Installations
☐ Extérieur Tenez compte du type de rue, des commerces aux alentours, etc. ☐ Surface totale de l'immeuble (la surface utile et la surface construite) Prenez les mesures du logement lors de votre visite, demandez le certificat cadastral à la Mairie ou recherchez les mesures au siège du registre cadastral. ☐ Distribution Vérifiez que le logement est bien distribué. Comprend-il beaucoup de couloirs ? Faut-il beaucoup marcher de la chambre à la salle de bains ? Existe-t-il une partie de jour ou une autre de nuit ? Faut-il passer dans une pièce pour en atteindre une autre ? ☐ Type de sol Cet aspect est important pour des raisons esthétiques mais également en termes d'entretien et de températures. Observez si le sol est en marbre, en granito, en grès, en parquet, etc.	☐ Lumière naturelle Les fenêtres laissent-elles entrer suffisamment de lumière ? Le soleil entre-t-il directement ? ☐ Isolation thermique Elle évite l'humidité et transmet la chaleur de l'extérieur vers l'intérieur et inversement. Vérifiez l'installation de double vitrage ou si les murs sont froids, par exemple. ☐ Isolation acoustique Elle réduit les bruits de l'extérieur, ce qui est très utile dans des quartiers où la circulation est importante. ☐ Ventilation En particulier dans la salle de bains et la cuisine. Y a-t-il une fenêtre ou une VMC ? ☐ Porte d'entrée Vérifiez si celle-ci est sûre ou non. Combien y a-t-il de serrures ? La porte est-elle blindée ? ☐ Fenêtres Vérifiez qu'elles sont en bon état. Celles disposant d'un double vitrage aident à faire des économies. ☐ Circuit d'eau et de pression Il est important de s'informer d'où il vient, s'il vient du réseau général, d'une organisation d'irrigation collective ou d'un puits privé. ☐ Travaux de rénovation Informez-vous des travaux de rénovation menés dans le logement et s'ils ont été réalisés légalement. De cette manière, vous évitez tout problème avec l'Administration.	☐ Gas Vérifiez le type d'installation et si celle-ci est conforme à la réglementation en vigueur. S'il s'agit du gaz en bonbonne, du gaz de ville, du gaz propane ou d'une citerne de gaz. ☐ Électricité Vérifiez le type de compteur et l'ancienneté de l'installation. Vérifiez également la puissance, l'état des prises et des interrupteurs et s'il y a suffisamment d'entrées dans les pièces. ☐ Eau Vérifiez le type de conduits : ils peuvent être en cuivre, en plomb, etc. ☐ Télécommunications C'est-à-dire le téléphone et Internet. Vérifiez le système ou la possibilité d'installation. Informez-vous si le réseau est bon dans le logement, avec quel fournisseur, etc. ☐ Climatisation Demandez de quel système le logement dispose, quel est son entretien et sa consommation. S'il y a une cheminée, vérifiez si celle-ci dispose d'un extracteur pour évacuer l'air.

Vous avez déjà un logement en tête ?

Il est normal d’hésiter entre plusieurs logements. Pour prendre la meilleure décision, nous vous recommandons de faire une liste des éléments positifs de chaque logement. Cela vous aidera à voir lequel présente le plus d’éléments positifs et à prendre une décision plus facilement. Nous vous avons préparé ce modèle pour vous permettre de comparer les logements que vous visitez.

	1	2	3
Prix			
Adresse			
Mètres (m2)			
Hauteur du plafond			
Nb Pièces			
Orientation			
Ascenseur			
Parking			
Balcon/Terrasse			
Rénové			
Débarras			
Frais de copropriété			
Charges ou Dettes			
Mensualité			
Savez-vous comment calculer la mensualité de votre prêt hypothécaire ? Connaître la mensualité de votre prêt hypothécaire vous aidera à prendre la meilleure décision. Pour la calculer, accédez au simulateur depuis l'application, scannez le QR code ou rendez-vous sur www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_fr.html 			
Mon nouveau logement sera..			

Comment savoir si le logement est en bon état ?

Chez HolaBank, nous collaborons avec ST Consultores pour **vous offrir le service Building Survey (inspection du logement)**. Cette inspection est réalisée au préalable de l'achat de votre résidence secondaire pour vous permettre de détecter les imperfections ou les surprises désagréables pouvant survenir à l'avenir et ainsi vous permettre de prendre une décision sans aucun risque. Le service propose ce qui suit :

- Une inspection qualifiée avant l'achat de l'immeuble
- Des techniciens spécialisés
- Un rapport d'analyse sous 72 heures

iberianpropertysurvey.com





03

Préparez les
démarches en vue de
votre achat

Vous savez quel logement entre dans votre budget, vous l'avez visité et vous êtes sûr de votre décision. Félicitations ! C'est le moment de sauter le pas et de commencer les démarches en vue de son achat. Ci-après nous vous accompagnons étape par étape. Courage, vous y êtes presque !

Qui peut faire les démarches pour acheter le logement ?

Les titulaires qui achètent le logement peuvent réaliser les démarches mais pour économiser du temps et de l'argent, nous vous recommandons de vous faire accompagner d'un spécialiste.

Votre conseiller spécialiste, votre **"solicitor" (avocat)** peut vous simplifier les démarches juridiques et fiscales dès le début du processus, si vous lui octroyez une **procuration** pour lui permettre d'agir en votre nom auprès de la banque, des administrations, du notaire, etc.

Après avoir trouvé le logement qui vous convient, que devez-vous faire ?

1°. Ouvrez un compte bancaire en Espagne

Toutes les taxes et les frais liés à l'achat du logement doivent être acquittés à travers 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 l'ouvrir en ligne à travers le portail HolaBank :
www.caixabank.es/apl/holabank/formularioOnBoarding/index_fr.html
- **En personne :** dans n'importe quelle agence de Caixa-Bank en Espagne.
- **Par procuration :** à travers un représentant en Espagne qui réalise les démarches que vous ne pouvez pas réaliser en personne ou par voie numérique. Avec une traduction officielle vers l'espagnol et cachet apposé.

Copie certifiée conforme en couleur de votre Carte d'identité ou Passeport.

Pour ouvrir le compte bancaire, vous avez besoin de ce qui suit :

- **Passeport ou Carte d'identité.**
- **TIN (Numéro d'identification fiscale) :** vous trouverez le TIN en cliquant sur le lien de l'OCDE :
www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers
- **Justificatif d'activité économique** et montant des revenus.

Nous vous détaillerons le reste des documents nécessaires en fonction de votre pays au cours du processus d'inscription.

2°. Demandez votre NIE (Numéro d'identification des étrangers)

Il s'agit du numéro personnel, unique et exclusif qui vous est alloué pour vous identifier en Espagne, il est indispensable pour toute transaction économique. (Voir glossaire pour de plus amples informations)

Si vous avez besoin d'aide pour demander votre NIE, nous vous rappelons que, si vous devenez client HolaBank, nous pouvons effectuer les démarches en votre nom à travers le Club HolaBank.

club.holabank.es/fr/

3°. Vérifiez l'état du logement

Même si cette étape n'est pas obligatoire, nous vous recommandons de vérifier l'état du logement. Vous pouvez demander à une entreprise spécialisée, par exemple **ST Consultores**, de réaliser une inspection qualifiée de la propriété avant de l'acquérir.

www.st-tasacion.es/en/products/spanish-property-survey.html

Vous pouvez également demander à votre conseiller d'obtenir un extrait simple du registre. Ce document indique toutes les informations liées à l'immeuble. Vous pouvez y trouver toutes les informations nécessaires et connaître le coût sur la page: www.registradores.org



Ce document indique également **si l'immeuble est soumis à des charges ou des dettes**, pour vous éviter toute mauvaise surprise.

4°. Réservez le logement

Vous pouvez proposer une offre au vendeur du logement qui vous intéresse ou, si vous acceptez le prix convenu, vous pouvez garantir l'achat en **signant un contrat "de arras" (d'arrhes), en versant un pourcentage de la valeur du logement à titre d'acompte. Il est habituellement de 10 %.**

5°. Contrat de vente

Il s'agit de **l'accord entre deux parties** lors duquel le vendeur s'engage à livrer le logement à l'acheteur en échange d'une somme d'argent. Ce contrat fait naître une série d'obligations et de droits pour chacune des parties et, si l'une des parties ne les respecte pas, cela peut engendrer des conséquences.

Le choix du notaire avec lequel il souhaite signer son contrat de vente revient habituellement à l'acheteur.

Que se passe-t-il si, finalement, vous n'achetez pas le logement ?

S'il existe un contrat "de arras" (d'arrhes) ou un acompte et que, finalement, vous ne confirmez pas l'achat pour des causes indépendantes au vendeur, **vous pourriez perdre la somme versée en acompte.** Si le vendeur décide ne pas donner suite à la vente, il devrait vous indemniser en versant le double de la somme qu'il a reçu en acompte.

Si vous payez des "arras" (arrhes)... le financement est-il garanti ?

Nous sommes désolés, mais la réponse est non. Les "arras"

(arrhes) constituent un contrat privé entre deux parties dans lequel la banque n'intervient pas. Pour avoir la possibilité de récupérer votre acompte, vous pouvez indiquer au contrat que le refus du financement de la part de la banque n'est pas un motif valable pour perdre l'argent de la réservation.

Comment savoir si le logement fait l'objet de dettes ?

Consultez l'extrait simple de l'immeuble. Le document révèle l'état du logement à l'égard des hypothèques, des saisies, des charges ou des contraintes fiscales.

Assurez-vous que les paiements de copropriété de la propriété sont à jour : frais mensuels, quote-parts, etc. Demandez un certificat indiquant que tout est à jour. Si vous avez des doutes, ces frais vous seront transmis lorsque vous achèterez le logement. Votre Mortgage Broker peut l'obtenir en votre nom.

Consultez quelles taxes municipales ont été payées, comme l'Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI - la taxe sur les biens immeubles), la taxe sur les déchets, sur le recyclage, etc. Pour cela, demandez les reçus ou les justificatifs de paiement..

Comment savoir si le logement dispose d'un carnet d'habitat ?

Le carnet d'habitat est un document attestant du fait que le logement que vous souhaitez acquérir respecte les conditions minimales de salubrité et d'hygiène pour être habité par des personnes et doit être fourni par le vendeur. Vous en avez besoin pour activer l'eau, l'électricité et le gaz et il est obligatoire pour louer ou vendre un logement. Avant d'acheter un immeuble, demandez à votre conseiller ou avocat de vérifier que le carnet d'habitat est en vigueur.



Comment savoir si le logement dispose d'un diagnostic de performance énergétique ?

Le diagnostic de **performance énergétique** est obligatoire en Espagne depuis le 1er juin 2013 pour pouvoir louer ou vendre un immeuble. L'obligation de montrer le diagnostic de performance énergétique est régie en Espagne par le Décret royal 235/2013. **La responsabilité d'obtenir ledit diagnostic de performance énergétique revient au propriétaire du logement.**





04

**Options de
financement :
comment payer le
logement ?**

C'est très certainement la question qui génère le plus de doutes. Nous comprenons qu'il peut être difficile de savoir quel prêt hypothécaire s'adapte le mieux à chacun et qu'il s'agit là d'une décision difficile. Ci-après, nous vous partageons quelques données qui vous aideront à dissiper vos doutes.

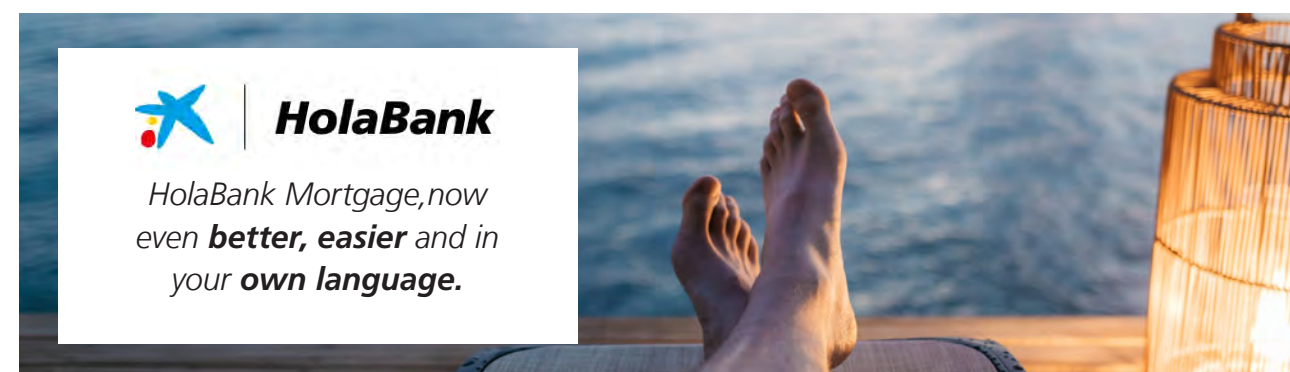
Qu'offrons-nous chez CaixaBank ?

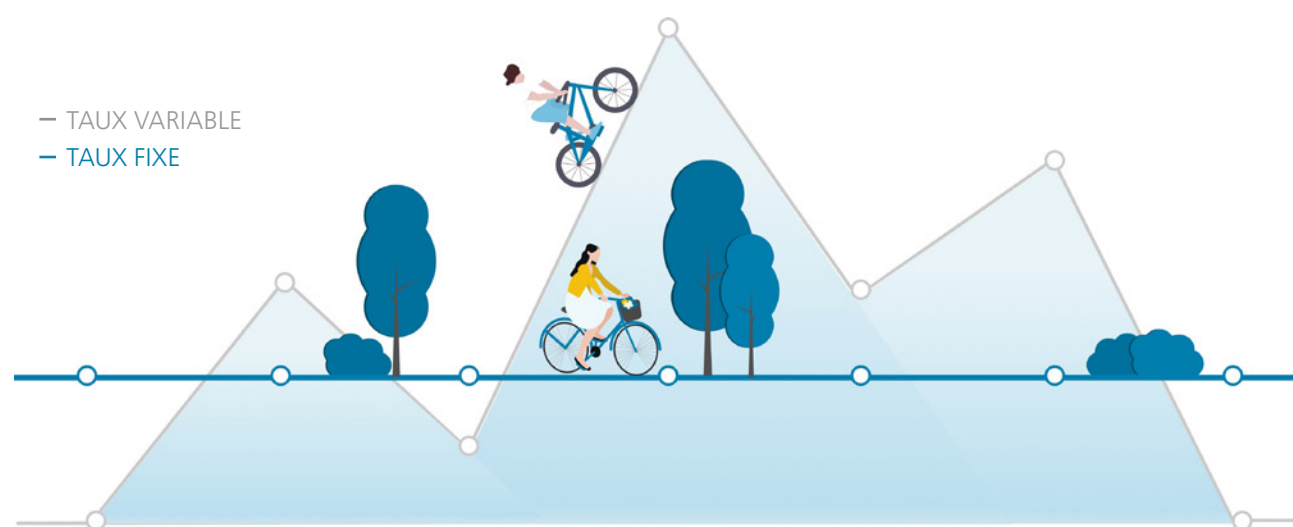
Chez CaixaBank, nous avons créé la proposition HolaBank pour accompagner nos clients non-résidents et leur simplifier la vie :

- **MortgageNow**: application qui vous permet d'envoyer les documents nécessaires pour nous permettre d'examiner la faisabilité de l'octroi du prêt hypothécaire, 100 % en ligne.

🔗 www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_fr.html

- **100 % sécurisée** : Nous disposons d'une procédure d'envoi de documents entièrement sécurisée.
- **Rapide** : Nous donnons notre réponse dans les 48 heures qui suivent l'envoi de vos documents.
- **Gestion en ligne** : Vous pouvez charger vos documents en ligne et faire vos démarches sans sortir de chez vous.
- **Documents** : Vous pouvez nous envoyer tous vos documents sans les traduire.





Quelles sont les caractéristiques du prêt hypothécaire HolaBank ?

Cela dépend de la devise principale dans laquelle vos revenus/actifs pour payer le prêt hypothécaire sont générés :

- **S'ils sont en euros** : Nous vous offrons un prêt hypothécaire à taux fixe au cours duquel vous payez toujours la même mensualité.
- **S'ils sont en GBP, USD, CAD, CHF, NOK, SEK ou DKK**, vous pouvez choisir parmi les options suivantes :
 - **Prêt hypothécaire à taux fixe** dans votre propre devise.
 - **Prêt hypothécaire à taux variable convertible en euros** : la mensualité est en euros et pendant toute la durée du prêt hypothécaire, vous pouvez demander, une seule fois, la conversion dans la devise dans laquelle vous générez vos revenus pour rendre vos remboursements plus faciles.

En plus des sept devises indiquées, nous vous offrons également un prêt hypothécaire à **taux variable convertible en euros pour le reste des devises de l'UE** : BGN, CZK, HRK, HUF, PLN et RON.

Gardez à l'esprit que le taux de change à utiliser dans les cas de conversion est celui publié par la Banque Centrale Européenne conformément à la date des effets de la conversion correspondante. Son coût peut augmenter à l'égard du mouvement de la devise qui se dévalue par rapport à l'euro. De la même manière, si le mouvement de la devise est une

revalorisation par rapport à l'euro, son coût peut baisser dans la même mesure.

Quelles sont les différences entre un prêt hypothécaire à taux fixe et à taux variable ?

La principale différence est que **vous payez toujours le même intérêt avec un prêt hypothécaire à taux fixe**. De cette manière, la mensualité que vous devez payer ne change jamais quoi qu'il arrive.

En revanche, dans un prêt hypothécaire à **taux variable**, **le taux d'intérêt varie en fonction de l'évolution d'un indice de référence**. Pour cette raison, si votre prêt hypothécaire est à taux variable, l'intérêt est mis à jour périodiquement en fonction de ce qui se passe sur le marché interbancaire européen et votre mensualité diminue ou augmente en fonction de ce dernier.

Est-il possible d'ajuster le prix de mon prêt hypothécaire CasaFácil fixe ?

L'ajustement du prix dépend de l'analyse de solvabilité qui prend en compte votre profil de risque ainsi que le pour-

centage des bonus en fonction des produits que vous avez souscrits, nous vous l'expliquons plus en détail un peu plus loin. Simulez votre mensualité et demandez une étude pour examiner votre situation.

www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_fr.html



Délais

En combien d'années est-il possible de rembourser le prêt hypothécaire ?

Vous pouvez rembourser le prêt hypothécaire dans les délais qui vous conviennent le mieux. **Plus le nombre d'années est important, moins vos mensualités sont élevées mais vous payez des intérêts pendant une plus longue période.**

Le délai **maximal est de 20 ans, en fonction de l'offre, et à condition que l'âge du titulaire** le plus jeune ne dépasse pas 75 ans au terme du prêt hypothécaire.

Cependant, si votre devise principale est la couronne norvégienne (NOK), cette durée est réduite à 15 ans.

Jusqu'à quel âge est-il possible de demander un prêt hypothécaire ?

La limite est calculée en ajoutant l'âge du titulaire le plus jeune à la durée du prêt hypothécaire. La somme des deux ne doit pas dépasser 75 ans.

Ex. : Si vous souhaitez demander un prêt hypothécaire avec un délai de 20 ans, vous pouvez le faire jusqu'à vos 55 ans.

Dois-je tout domicilier chez CaixaBank ou souscrire un produit en particulier ?

Pour pouvoir demander un prêt hypothécaire auprès de CaixaBank, vous devez disposer d'un compte bancaire chez CaixaBank associé à ce dernier. Il n'est pas obligatoire de souscrire un quelconque autre produit.

Il est cependant **nécessaire de disposer d'une assurance**

dommages couvrant le logement. Vous pouvez souscrire l'assurance habitation contenant l'assurance dommages et d'autres couvertures supplémentaires auprès de nous. Pour obtenir la bonification de 1,00 % du taux d'intérêt, nous vérifions que vous avez souscrit les produits donnant le droit à cette bonification, que nous vous expliquons au paragraphe suivant.

Puis-je bénéficier de réductions ?

Vous pouvez choisir entre deux types de mensualité : une "mensualité normale" ou une "mensualité bonifiée", avec laquelle vous pouvez bonifier le taux d'intérêt jusqu'à 1,00 % en fonction des produits que vous décidez de souscrire et que vous maintenez pendant toute la vigueur du prêt.

Bonus Products:

- Si avec la domiciliation d'un salaire ou de revenus récurrents pour les entrepreneurs, **vous domiciliez 3 factures et réalisez 3 achats par mois avec votre carte** (0,25 %)
- **Assurance habitation** CaixaBank (0,25 %)
- **CaixaBank life or health insurance** (except Adeslas basic and Adeslas dental) (0,25%)
- **Securitas Direct alarm** (0.25%)
 - 3 years of financing or subscription
 - Service maintenance

Vous trouverez un exemple représentatif des conditions du prêt hypothécaire à la fin du présent guide dans la rubrique "Glossaire et annexes".

Bonifiez le taux d'intérêt jusqu'à **1,00 % en fonction des produits que vous souscrivez**

Que dois-je payer ?

Frais de vente :

- **Extrait simple du Registre de la propriété**
- **Honoraires et frais de notaire et de gestion**
- **Impôts et taxes :** IVA (Taxe sur la valeur ajoutée), ITP (Impôt sur les transmissions patrimoniales), IAJD (Impôt sur les actes juridiques et documentés) et IBI (Impôt sur les biens immeubles). *(Voir glossaire pour de plus amples informations)*
- **Taxe sur le patrimoine :** pour les propriétaires de logements qui ne résident pas en Espagne.
- **Autres frais :** les frais habituels qu'implique la possession d'un logement comme : les frais de copropriété, l'électricité, l'eau, le nettoyage, la maintenance d'ascenseurs, le service de conciergerie, l'assurance, etc.

Frais du prêt hypothécaire :

Le coût total du prêt hypothécaire, si vous le souscrivez sans bonifications, est le capital et les intérêts tout au long de la durée du prêt en plus du coût de l'assurance dommages, le coût de maintien du compte et l'estimation dont vous devez vous acquitter. Si vous souscrivez le prêt hypothécaire avec HolaBank, nous vous remboursons les frais de l'estimation.

Le reste des frais liés au prêt hypothécaire sont assumés par CaixaBank (extrait simple, inscription au registre, gestion et IAJD (taxe sur les actes juridiques et documentés).

Si vous souscrivez le prêt hypothécaire avec HolaBank, nous vous remboursons les frais de l'estimation.





05

**De quoi ai-je besoin
et quand le logement
sera-t-il disponible ?**

Préparer petit à petit tous les documents est une bonne méthode pour accélérer toutes les démarches dans la mesure du possible, sans ces documents, nous ne pouvons pas faire notre travail. Ci-après, nous vous détaillons tout ce dont vous avez besoin.

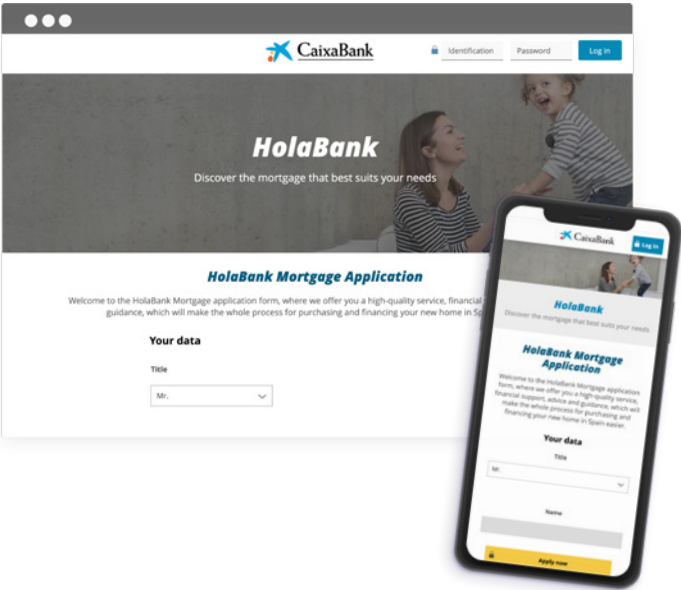
Comment puis-je demander un prêt hypothécaire ?

Accédez au portail de HolaBank et renseignez le court formulaire pour vous enregistrer :

-  caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_en.html
-  caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_fr.html
-  caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_de.html

Si vous résidez en Europe occidentale, vous pouvez accéder à MortgageNow, l'application en ligne avec laquelle nous pouvons examiner la faisabilité de votre prêt hypothécaire. Après avoir reçu tous les documents nécessaires, nous pouvons vous offrir une réponse en 48 heures.

Dans le cas contraire, renseignez le formulaire et nous vous contactons dans un délai de 48 heures.



Quels documents allons-nous vous demander ?

Si vous avez accédé à MortgageNow, l'application en ligne vous indique 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 est dans la langue de votre pays de résidence.**

Vous pouvez ajouter jusqu'à 3 demandeurs, de différentes nationalités, dans l'application.

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

Quand est-il disponible ?

Lorsque nous aurons confirmé la faisabilité de votre projet en 48 heures, le conseiller/la conseillère plurilingue de l'agence que vous aurez choisi(e) vous contacte pour entamer les démarches et les gestions nécessaires pour examiner l'octroi du prêt hypothécaire et pouvoir vous donner une réponse en quelques jours.

Gardez à l'esprit que tous les documents que nous vous faisons parvenir pendant le processus sont en anglais. Tous les documents, contrats (FEIN, FiAE et annexes) sont disponibles en



anglais pour vous faciliter leur lecture.

Une fois votre projet de prêt hypothécaire approuvé...

Quelles démarches sont nécessaires pour l'accord du prêt ?

- Justificatif de la finalité de l'opération.
- Extrait du registre
- Estimation du logement
- Signature des documents précontractuels (FEIN, FiAE et Annexes)
- Choix du notaire et écoute de conseils
- Signature du prêt hypothécaire devant notaire et remise des clés du logement

Quand puis-je signer le contrat ?

Cela dépend de l'agenda du notaire que vous choisirez. Vous devez choisir le notaire pour convenir du jour de signature et pour qu'il vous conseille.

Gardez à l'esprit que, de droit, une fois la FEIN et ses annexes signés (document contraignant contenant les conditions du prêt hypothécaire), vous **disposez de 10 jours calen-**

dares ou 14 jours calendaires en Catalogne, pour pouvoir réfléchir et vérifier les conditions du prêt hypothécaire avant la signature devant notaire.

Au moment des conseils, le notaire émet un acte de conformité pour la signature et informe dans ce dernier de la date à partir de laquelle vous pouvez signer le contrat. Vous devez au minimum respecter la période de réflexion qui vous correspond.

Qui paie les honoraires du notaire ?

Vous devez choisir le notaire pour **convenir du jour de la signature et vous faire accompagner**

Nous payons les honoraires du notaire quant à l'acte de constitution du prêt hypothécaire.

Qui paie les frais d'estimation ?

Dans un premier temps, vous payez les frais d'estimation. Mais, si vous souscrivez le prêt hypothécaire dans notre établissement, nous vous remboursons ces frais.



06

**Après avoir
obtenu votre prêt
hypothécaire... Que
devez-vous savoir ?**

Félicitations ! À ce point du voyage, vous êtes sur le point d'acheter votre logement en Espagne. Nous souhaitons vous expliquer tout ce que vous devez savoir après avoir souscrit le prêt hypothécaire pour vous permettre de prendre en compte tous les aspects.

Avez-vous une quelconque obligation fiscale ?

Une fois propriétaire en Espagne, vous devez consulter votre avocat/conseiller/comptable pour connaître la fiscalité qui s'applique à votre situation en fonction de votre statut de résident ou non-résident.

Que se passe-t-il si vous ne payez pas une mensualité ?

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

Que se passe-t-il si vous ne pouvez plus payer ?

Dans le contexte économique et social actuel, chez HolaBank, nous avons développé un Plan d'aide destiné aux personnes physiques avec un prêt hypothécaire sur leur logement habituel pour aider certains clients membres qui connaissent des difficultés économiques conjoncturelles. Chez HolaBank, nous adhérons également au Code des bonnes pratiques pour la restructuration viable des dettes avec garantie hypothécaire sur le logement habituel inclus dans le Décret royal-Loi 6/2012 du 9 mars relatif aux mesures urgentes de protection des débiteurs hypothécaires sans ressources.

Est-il possible de transférer le prêt hypothécaire vers une autre banque ?

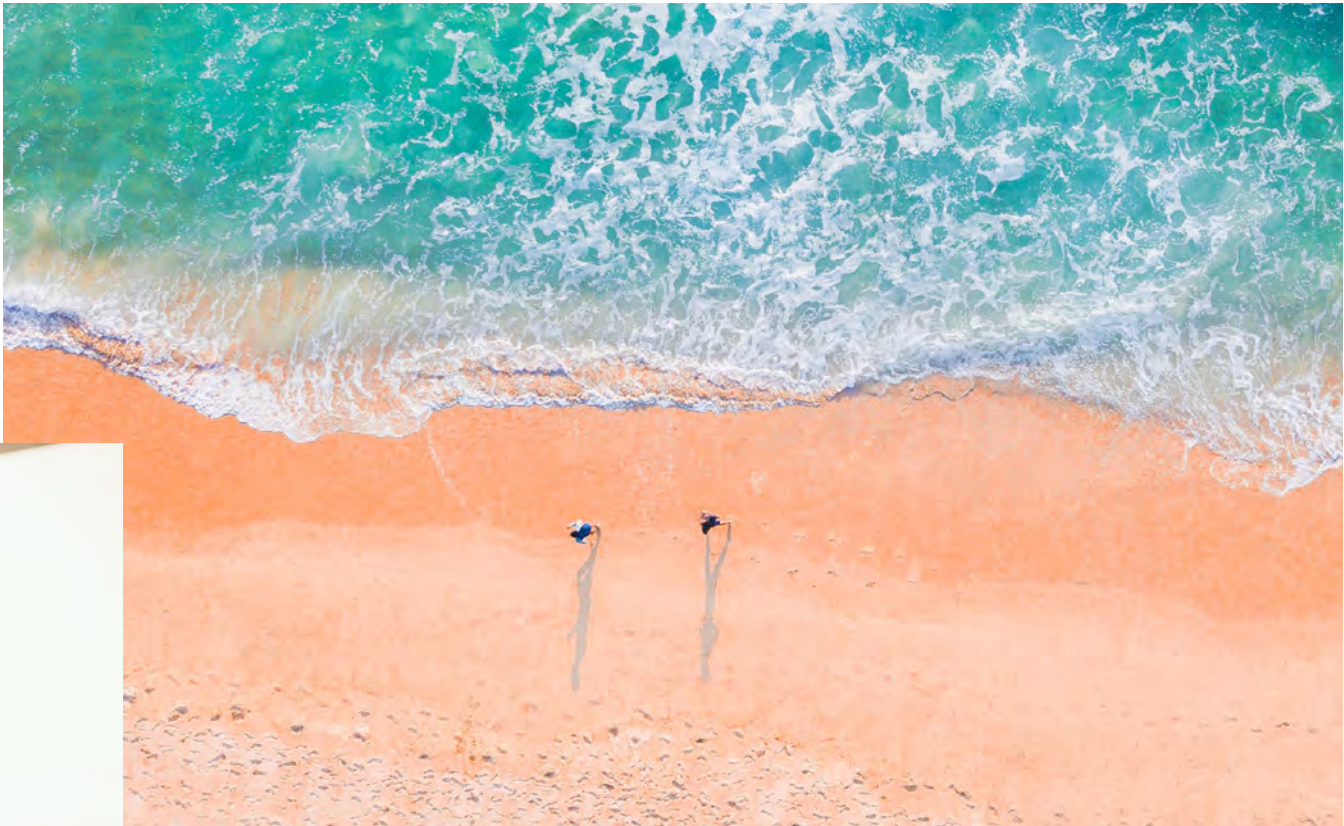
Oui, vous pouvez transférer le prêt hypothécaire vers un autre établissement. Si vous recevez une offre contraignante/FEIN réalisée par un autre établissement financier sur un prêt hypothécaire accordé par CaixaBank, conformément à la Loi espagnole 2/94 du 30 mars, vous pouvez procéder à la subrogation de votre prêt hypothécaire.

En cas de décès, que devient le prêt hypothécaire ?

Les personnes héritières doivent apporter un document attestant de leur condition (testament, certificat de dernières volontés, déclaration d'héritiers ab intestat, etc.) et elles reçoivent un certificat leur indiquant l'état du prêt hypothécaire.

Ensuite, elles doivent apporter un document notarié d'acceptation et de partage de la succession, dans lequel tous les héritiers ont déclaré leur acceptation et se sont partagé l'héritage d'un commun accord en indiquant le pourcentage, le montant ou la fraction qui correspond à chacun. Elles doivent également fournir un justificatif de liquidation de l'impôt sur les successions et les donations.

Après la remise de ces documents, l'établissement bancaire émet une réponse dans laquelle la responsabilité et portée de la subrogation des héritiers sont identifiées pour la position du débiteur défunt. Dans le cas de la souscription d'une assurance vie couvrant l'intégralité ou une partie de la dette du prêt hypothécaire, dans le cas du décès du titulaire, le paiement doit être géré par la compagnie d'assurance.



Est-il possible de modifier le compte de paiement du prêt hypothécaire ?

Vous pouvez modifier le compte lié à votre prêt hypothécaire pour un autre compte CaixaBank, à condition que tous les titulaires du prêt hypothécaire coïncident avec ceux du nouveau compte.

Est-il possible d'amortir le prêt hypothécaire ?

Vous pouvez amortir, rembourser une partie du montant du prêt hypothécaire, dans son intégralité ou en partie :

- **En amortissant seulement une partie**, le montant est déduit du total du prêt et des intérêts correspondants. Lorsque vous amortissez, vous pouvez choisir de réduire le

délai ou de réduire la mensualité.

- **En cas d'amortissement total**, vous remboursez l'intégralité du montant du prêt hypothécaire. Le contrat de l'assurance vie lié au prêt est résilié, sauf communication du contraire.

Combien coûte l'amortissement du prêt hypothécaire ?

Si le prêt hypothécaire est à taux d'intérêt fixe et qu'une perte financière est constatée :

- **Au cours des 10 premières années** de vigueur du contrat de prêt, nous appliquons le montant minimal entre la perte financière et la commission de 2 % sur le capital remboursé.
- **Après les 10 premières années** de vigueur du contrat de prêt, nous appliquons le montant minimal entre la perte financière et la commission de 1,5 % sur le capital remboursé.

(voir exemple représentatif page 64).



Glossaire et annexes



A

Amortissement

C’est le paiement de la dette en cours avec chaque mensualité. Dans les prêts ayant pour système le remboursement constant (celui utilisé par 90 % des prêts hypothécaires) au début, plus d’intérêts et moins de capital sont payés, c’est ensuite le contraire qui est appliqué jusqu’à la fin du prêt. Pour réduire la dette, il est possible de réaliser un “amortissement”. Un amortissement partiel est si, en parallèle des mensualités, vous remboursez une partie du montant qu’il vous reste à payer. Si vous payez toute la dette d’un coup, il s’agit d’un amortissement total anticipé.

Amortissement à remboursement constant

C’est le système de paiement avec des mensualités constantes incluant capital et intérêts. Le pourcentage des intérêts est appliqué au solde total initial et réparti sur cha-

cune des mensualités. Le reste de la mensualité correspond à la partie du remboursement de la somme prêtée.

Arras (arrhes)

Dans le contrat de vente, c’est la somme d’argent que l’acheteur remet au vendeur à titre de garantie assurant qu’il achètera le logement conformément aux conditions convenues. Elles sont souvent de 10 % du montant total du logement. Les plus habituelles sont les indemnisations d’immobilisation qui permettent de se désengager du respect du contrat de vente avant la signature de l’acte pour l’acheteur et pour le vendeur.

Avocat (solicitor)

Professionnel du droit qui accompagne ses clients dans plusieurs domaines, rédige des documents juridiques et les défend devant les tribunaux.

C

Caution

Acompte en argent servant de garantie du respect d’une obligation.

Charges

Il s’agit des dettes d’une propriété, inscrites au Registre de la propriété sous acte authentique. Une charge peut être une hypothèque, un droit de passage, un droit d’usufruit ou une condition résolutoire. Un immeuble est considéré exempt de charges si aucune limitation n’est inscrite sur lui au Registre de la propriété.

CIRBE ou CREDIT REPORT

La Centrale d’information sur les risques du Banco de España est une base de données dans laquelle figurent tous les prêts, crédits, cautions et risques regroupés des établissements financiers espagnols. L’équivalent dans les pays étrangers est le “Credit Report” qui doit être fourni pour acheter le logement.

Contrat de vente du logement

Contrat privé de caractère juridique qui regroupe les caractéristiques de l’immeuble (emplacement, description, référence cadastrale, exempt de charges, taxe ou non avec l’hypothèque, à jour de paiement des frais de copropriété) ainsi qu’une indication des arras (arrhes, somme versée à titre de dépôt) et le prix convenu du logement. Il est passé devant notaire en acte authentique pour pouvoir inscrire le logement au registre de la propriété.

Copropriété

Elle est composée de l’ensemble des propriétaires achetant un logement dans un immeuble. Entité juridique ayant des normes et des statuts qui dicte que tous les voisins sont tenus de participer aux frais communs d’entretien de l’immeuble.

Courtier (broker)

Intermédiaire de crédit immobilier enregistré au Banco de España. Il recherche le prêt hypothécaire pour le compte

du client parmi tous les prêts hypothécaires existant sur le marché. Il peut ou non être lié à une banque (prescripteur).

Créancier

Dans un prêt, la partie qui a le droit au paiement de la dette, conformément aux conditions convenues, soit l’établissement financier.

D

Délai

C’est la période pendant laquelle vous choisissez de rembourser le capital et les intérêts. Dans le cas d’un prêt hypothécaire, il peut habituellement atteindre jusqu’à 30 ans.

Diagnostic du bâtiment (Building survey)

Rapport technique du logement qui informe de l’état de conservation, des éventuels défauts et du coût des réparations de ces derniers. C’est une pratique courante qui s’accompagne de l’estimation du logement que l’on souhaite acheter.

E

Emprunteur

C’est le bénéficiaire du prêt. La personne qui reçoit l’argent prêté et qui a l’obligation de le rembourser dans le délai convenu au contrat.

Estimation

Évaluation économique d’un immeuble réalisée par une entreprise indépendante et homologuée par la Banco de España.

Euribor

C’est l’acronyme d’Europe Interbank Offered Rate. C’est la valeur à laquelle les établissements bancaires de la zone euro achètent et vendent de l’argent entre eux. Il est publié mensuellement.

Extrait simple informatif

Document dont on dépose la demande au Registre de la propriété ou au notaire dans le but de vérifier l’existence de dettes liées au logement (hypothèques, saisies, impayés, etc.).

F

FEIN (FISE)

Fiche d’information standardisée européenne (FISE). C’est le document qui contient toutes les informations sur le prêt hypothécaire. La FEIN/FISE doit être la plus complète et claire possible pour permettre au client de n’avoir aucun doute sur les conditions du prêt hypothécaire qu’il va signer avec la banque. Les données devant être incluses dans la FEIN/FISE sont les suivantes :

- Identification du prêteur et commission qu’il perçoit.
- Montant et devise du prêt accordé ainsi que les informations sur les fluctuations qu’il peut connaître s’il est signé dans une devise différente de l’euro.
- Durée du prêt.
- Taux d’intérêt. Il doit également indiquer le tableau d’amortissement du prêt.
- Montant total à rembourser.
- Valeur de l’immeuble.
- Pourcentage de la valeur accordé en prêt.
- Périodicité et nombre de paiements : s’il est payé tous les mois ou tous les trimestres et nombre total des versements.
- Montant de chaque versement : quelle somme est payée lors de chaque versement, quand et comment modifier ce montant. S’il s’agit d’un prêt hypothécaire à taux variable, elle doit indiquer combien de temps il est fixe et selon quelle périodicité les versements vont changer.
- Remboursement anticipé : les conditions et les commissions si vous procédez au remboursement du prêt avant qu’il se termine.

- Manquement aux engagements associés au prêt en indiquant les conséquences pour l’emprunteur.
- Droits de l’emprunteur : parmi ces droits figurent le droit de rétractation et le droit de portabilité qui inclut la subrogation.

En signant la FEIN/FISE, une période de réflexion de 10 jours calendaires est entamée, 14 jours en Catalogne, pour consulter et répondre à toute question sur les conditions du prêt hypothécaire. Après cette période, vous pouvez procéder à la signature du prêt hypothécaire

FIAE

C’est la Fiche d’avertissements standardisée. Elle avertit de ce qui suit : les indices officiels de référence utilisés pour fixer le taux d’intérêt applicable aux prêts hypothécaires à taux d’intérêt variable ; la conséquence de l’absence de limites à la hausse sur le taux d’intérêt (pas de plafond) ; le détail des frais associés à l’accord du prêt dont le ou les titulaire(s) doit(doivent) s’acquitter ; la possibilité de la survenue du terme anticipé du prêt ; la possibilité de souscrire des instruments de couverture du risque du taux d’intérêt.

Financement du logement

Somme d’argent prêtée. Pour l’acquisition d’un logement, il varie habituellement entre 70 % et 80 % de la valeur de l’immeuble qui est acheté.

Frais de copropriété

Frais d’entretien, de conservation et de réparation de l’immeuble (électricité, eau, ascenseur, conciergerie, garage, piscine, nettoyage, etc.) à la charge du budget du syndic des propriétaires. Certains frais sont distribués proportionnellement au taux de participation de chaque logement.

G

Garant

Forme de garantie qui consiste en l’engagement d’une personne (la caution) à répondre à l’obligation incombant à un autre (le cautionné) en cas de non-paiement.

I

IAJD Hypothèque

L'Impôt sur les actes juridiques documentés qui taxe les hypothèques passées sous acte authentique. Il est appliqué à la responsabilité hypothécaire et varie en fonction de la communauté autonome espagnole, pouvant passer de 0,50 % à 2 % sur une échelle générale.

IAJD Vente

L'Impôt sur les actes juridiques documentés qui taxe les ventes passées sous acte authentique. Il est appliqué au montant indiqué à l'acte. Son montant varie en fonction de la communauté autonome espagnole et de la valeur du logement, pouvant passer de 0,1 % à 1,5 % sur une échelle générale.

IBI

Impôt sur les biens immeubles payé par le propriétaire. Son paiement est annuel et s'applique à la valeur du logement au registre cadastral.

Intérêt fixe

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

Intérêt variable

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

ITP

Impôt sur les transmissions patrimoniales qui est appliqué à la vente de logements d'occasion. Son montant est un pourcentage du prix indiqué à l'acte authentique et varie en fonction de la communauté autonome espagnole. C'est l'ITP qui est applicable aux logements et non l'IVA (Taxe sur la valeur ajoutée).

IVA

Taxe sur la valeur ajoutée qui est appliquée dans le cas de l'achat d'un logement neuf et est la même sur tout le territoire espagnol (10 % en règle générale) sauf aux Îles Canaries où c'est l'IGIC qui s'applique (l'Impôt général indirect canarien, 7 % en règle générale).

N

Non-résident

Personne physique qui reste plus de 183 jours au cours d'une année calendaire en dehors du territoire espagnol et dont le noyau principal ou la base des activités entrepreneuriales ou professionnelles ou des intérêts économiques n'est pas établi en Espagne.

Notaire

En Espagne, fonctionnaire public et à la fois professionnel du droit qui offre au citoyen et à l'État une garantie de sécurité et de légalité. L'acte authentique d'un contrat, d'une affaire ou d'une déclaration est inattaquable. Répartis sur tout le territoire espagnol, leur choix est libre.

Note d'enregistrement

Honoraires engendrés par l'inscription de la vente au Registre de la propriété. Son montant varie également en fonction du montant du logement.

Note notariale

Frais engendré par la passation de l'acte authentique de vente ou du prêt hypothécaire. La somme varie en fonction du montant de l'immeuble et peut augmenter en fonction des actions du notaire.

O

Offre contraignante

L'offre contraignante est un document remis par l'établis-

sement bancaire au client souscrivant un prêt hypothécaire dans lequel sont détaillées toutes les caractéristiques, conditions et clauses du financement. Il s'agit d'un document qui veille à la transparence des informations fournies par l'établissement au client, par conséquent, il doit être signé à titre d'accord.

P

Périodicité de la révision

C'est la périodicité à laquelle le taux d'intérêt des prêts hypothécaires à taux variable est révisé. Elle peut être négociée avec la banque, même si la révision est habituellement réalisée tous les douze mois. À ne pas confondre avec le délai de carence.

Prescripteur

Agent financier qui travaille pour la banque.

Prêt hypothécaire

Prêt d'argent dont la garantie est l'immeuble. En général, il est demandé pour financer l'achat d'un logement qui garantit le paiement du prêt.

Procuration

Acte authentique autorisé par un notaire permettant à une personne ou une entreprise d'en désigner une autre comme son représentant pour que cette dernière agisse en son nom dans certains actes juridiques.

R

Registre de la propriété

Registre public où sont inscrites et modifiées les données des immeubles ainsi que les charges qui affectent ces derniers.

Responsabilité hypothécaire

C'est la somme de tous les concepts garantis à travers l'hypo-

thèque : le capital, les frais judiciaires, les intérêts normaux et les intérêts de retard ainsi que les frais opérationnels.

S

Subrogation

C'est le processus juridique permettant de transférer un prêt hypothécaire vers un autre établissement financier. Il existe également la subrogation entre particuliers qui permet de conserver le financement pouvant exister sur le logement que vous achetez si ses conditions vous conviennent.

T

Taux d'intérêt

C'est le pourcentage à payer pour disposer d'une somme d'argent pour un temps donné.

TIN / TAEG

Ce qu'il faut tout d'abord savoir est que les concepts de Taux d'intérêt nominal (TIN) et Taux annuel effectif global (TAEG) sont des concepts établis par la Banco de España et, sont donc officiels :

- **Le TIN** est le pourcentage convenu avec l'établissement sans déduire le taux d'inflation qui est encaissé en échange du prêt d'argent, mais qui ne tient pas compte des frais supplémentaires comme les coûts des services ou les commissions.
- **Le TAEG** est le pourcentage que représente le coût annuel du prêt. Il tient compte des commissions, des frais à payer, des frais liés aux assurances et autres produits associés ainsi que la fréquence des paiements. Il est utilisé comme donnée comparative pour choisir la meilleure option entre plusieurs prêts.

| U

Usufruit

C’est la cession du droit d’utiliser et de disposer d’une propriété par une autre personne sans céder la qualité de propriétaire de cette dernière.

| V

Versement/mensualité

Il est habituel que le client s’engage à payer, en général mensuellement, à l’établissement financier qui lui a accordé le prêt, à titre d’intérêts et de remboursement de l’argent prêté.



Exemple représentatif des conditions d'un prêt hypothécaire CasaFácil fixe 20

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

TAEG BONIFIÉ:

Si toutes les conditions de bonification sont respectées dans l'hypothèse où vous pouvez opter pour la bonification maximale : (i) montant total du crédit : 150 000 euros ; (ii) durée maximale : 20 ans ; (iii) commission d'ouverture 0 % (iv) taux d'intérêt : fixe, TIN bonifié : 3,75 % ; (v) **TAEG bonifié : 5,445%** ; (vi) mensualité : 889,33 euros ; (vii) nb de versements : 240 ; (viii) montant total dû (frais compris) : 243.294,78 euros, (ix) coût total du crédit : 93.294,78 euros ; (x) intérêts : 63.439,20 euros. **Système d'amortissement constant¹.**

Le TAEG bonifié peut varier en fonction du délai et du montant de l'opération ainsi que des révisions mensuelles concernant le respect des bonus.

TAEG NON BONIFIÉ:

Si les conditions de bonification ne sont pas respectées : (i) montant total du crédit : 150 000 euros ; (ii) durée maximale : 20 ans ; (iii) commission d'ouverture 0 % ; (iv) taux d'intérêt : fixe, TIN 4,75 % ; (v) **TAEG : 5,368 %** ; (vi) mensualité : 969,34 euros ; (vii) nb de versements : 240 ; (viii) montant total dû (frais compris) : 242.035,70 euros ; (ix) coût total du crédit : 92.035,70 euros ; (x) intérêts : 82.641,60 euros. **Système d'amortissement constant¹.**

Le TAEG NON BONIFIÉ peut varier en fonction du délai et du montant de l'opération.

Conditions communes au TAEG bonifié et au TAEG non bonifié :

a) Autres conditions financières communes : Indemnisation ou commission pour remboursement ou amortissement anticipé total ou partiel qui ne pourra pas dépasser le montant de la perte financière que peut subir

EXEMPLE DE CONDITIONS PRÊT HYPOTHÉCAIRE

	TAEG BONIFIÉ	TAEG NON BONIFIÉ
Montant :	€150,000.00	€150,000.00
Durée :	20 years	20 years
Frais d'ouverture :	0,00%	0,00%
Intérêt fixe TIN :	3,75%	4,75%
TAEG :	5,445%	5,368%
Mensualité :	€889.33	€969.34
Nb versements :	240	240
Coût total du crédit:	€93,294.78	€92,035.70
Intérêts :	€63,439.20	€82,641.60
Montant total dû : <i>(frais compris)</i>	€243,294.78	€242,035.70

CaixaBank avec le plafond de 2 % du capital remboursé au cours des 10 premières années et de 1,5 % du capital remboursé jusqu'à la fin de vie du prêt.

b) Frais préparatoires dont CaixaBank s'acquitte : (i) Impôts : 1.125,00 euros en actes juridiques documentés pour une responsabilité hypothécaire de 150.000,00 euros et un taux d'imposition de 0,75 % ; (ii) vérification au registre : 10,91 euros ; (iii) notaire : 597,00 euros ; (iv) agence : 363,00 euros ; (v) inscription au registre : 283,00 euros.

c) Frais préparatoires dont vous vous acquittez en tenant compte du fait que vous pouvez demander l'estimation à travers CaixaBank ou l'apporter vous-même : (i) **Estimation : 254,10 euros** (si l'opération hypothécaire est passée, CaixaBank vous verse le montant de l'estimation réalisée dans un délai maximal de 45 jours à compter de la date de constitution).

d) Services annexes associés dont vous vous acquittez :

Le client a l'obligation de s'acquitter du paiement d'une assurance dommages, qu'il choisisse ou non de souscrire les bonus. CaixaBank ne commercialise aucune assurance dommages, nous vous partageons donc, ci-après, la prime découlant de la simulation d'une assurance habitation (le plus similaire à l'assurance dommages que cet établissement commercialise à la seule différence que l'assurance habitation offre une couverture plus importante). Aux effets du calcul du TAEG non bonifié et du TAEG bonifié, nous tenons compte de la prime découlant de la simulation de l'assurance habitation et, en plus, dans le cas du TAEG bonifié, de l'application de la bonification correspondant à sa souscription. Vous pouvez cependant souscrire l'assurance dommages librement, qui est obligatoire, auprès de la compagnie d'assurance de votre choix.

Assurance habitation : 317 € de prime annuelle. Montant de la prime annuelle selon l'hypothèse où celle-ci ne variera pas pendant la durée de vigueur de l'opération. Le montant est purement indicatif et prend en compte des produits d'assurance habitation commercialisés par CaixaBank, S.A. (exemple à partir d'un prêt hypothécaire dont le capital atteint 150 000 € et pour un contenant allant de 100 001 € à 120 000 € et de 100 m2 de logement construits, le montant à payer à ce titre pendant toute la

vigueur de l'opération étant de 6 340,00 €). Le montant est le résultat d'une simulation réalisée en fonction d'un intervalle indicatif selon lequel, en fonction du contenant et des mètres carrés exacts du logement, la valeur peut varier.

COMPTE DE PAIEMENT : Il est nécessaire de maintenir la souscription pendant toute la vigueur du prêt d'un compte auprès de CaixaBank. Vous devez vous acquitter du prix de gestion du compte de paiement atteignant **35,00 euros/trimestre**. Le calcul du TAEG, bonifié et non bonifié, prendra en compte ce coût de gestion.

Conditions de bonification : il s'agit de points de pourcentage qui sont soustraits au TIN, si les produits suivants sont souscrits : (i) domiciliation de salaire ou retraite ou revenus récurrents > 600 € + domiciliation de 3 factures + achats avec cartes*** commercialisées par CaixaBank, S.A. dont le titulaire est l'emprunteur et dont les liquidations sont domiciliées sur un dépôt à vue ouvert chez CaixaBank, S.A. par le titulaire de ces dernières avec lesquelles au moins trois achats ont été réalisés au cours des trois derniers mois : 0,25 pts ; (ii) souscription d'une assurance habitation : 0,25 pts ; (iii) souscription d'une assurance vie ou santé (sauf Adeslas Dentaire et Adeslas Basique)* : 0,25 pts ; (iv) financement ou souscription d'un service d'Alarme Habitation "Alarma Hogar SECURITAS DIRECT"*** ou souscription du service de prévoyance "SERVICIO PROTECCIÓN SENIOR"*** : 0,25 pts. Les services indiqués doivent toujours être commercialisés par CaixaBank, S.A. ou Wivai Selectplace, S.A.U. Le respect des conditions indiquées pour appliquer les conditions de bonification est vérifié mensuellement, le taux d'intérêt pouvant être révisé à la hausse ou à la baisse en fonction de la vérification effectuée par CaixaBank selon cette périodicité du respect des bonus. La souscription de la liste précédente de produits est facultative. Chacun d'entre eux peut être souscrit indépendamment sans qu'il n'existe aucune différence entre l'offre combinée et les produits offerts séparément (le prix des produits et services présentant les caractéristiques indiquées ne varie pas du fait de la souscription combinée ou séparée).

*** Assurance vie (simulation sur une assurance vie et amortissement) : 226,58 euros de prime annuelle** (dans l'hypothèse où la prime ne varie pas pendant la vigueur de l'opération ni n'est mise à jour en fonction du

capital remboursé ou au cours des années des contractants). La prime est calculée sur la base de la souscription d’une assurance vie pour 50 % du capital, l’assuré étant âgé de 30 ans. En cas de souscription, il revient au client de s’acquitter du coût de ce service.

**** Souscription ou financement du service d’Alarme Habitation “Alarma Hogar SECURITAS DIRECT” commercialisé par Wivai Selectplace, S.A.U. et/ ou financé par CaixaBank, le financement étant compris comme celui réalisé à travers un crédit au TAEG de 0 % et au TIN de 0 % (36 mensualités, chacune de 65,95 euros, sans intérêt, pour le financement, l’acquisition, l’installation et le maintien de l’alarme). Montant total dû et PVP : 2 374,20 € / prix total en plusieurs échéances. Montant total du prêt 2 374,20 €. Le coût total du prêt pour le consommateur est de 0 €. Pour le reste de la durée de l’opération hypothécaire, vous devez conserver la souscription de l’alarme d’un coût de 62,92 euros par mois.** Souscription du service prévoyance “Servicio Protección Senior Duo”, commercialisé par Wivai Selectplace, S.A.U., PVP : 1 224,00 €. Pour le reste de la durée de l’opération hypothécaire, vous devez conserver la souscription du service d’un coût de 34,00 euros par mois. Aux effets du calcul du TAEG, le coût du service d’alarme Securitas Direct est pris en compte puisque celui-ci est plus élevé que le coût du service de prévoyance Protección Senior Duo. **Système d’amortissement constant** ¹.

***** Coût de gestion de la carte** (simulation sur la carte Visa&Pay de débit) commercialisée par CaixaBank : **36,00 euros/an**. Le calcul du TAEG bonifié prendra en compte ces frais de gestion. Si vous souscrivez le service, vous vous acquittez de son coût.

Avertissements :

(i) Le manquement aux obligations découlant du prêt peut engendrer des conséquences graves pour l’emprunteur, son garant ou le propriétaire du logement hypothéqué comme la perte de son logement et d’autres biens. (ii) CaixaBank se réserve le droit de refuser l’accord de l’opération ou son approbation dans les conditions qu’elle juge appropriées, sous réserve d’une analyse de la solvabilité de l’emprunteur et en fonction des critères de risque de l’établissement ; (iii) le TAEG, conformément à la loi es-

pagnoles, comprend les conditions financières de l’exemple représentatif, les frais et les services annexes dans l’hypothèse où la prime d’assurance ne varie pas pendant la vigueur du contrat et (iv) vous avez le droit d’apporter une estimation du/des bien(s) faisant l’objet de la garantie à condition que celle-ci soit certifiée par une société experte homologuée et n’ait pas expiré.

¹ Système d’amortissement constant : Paiement d’une mensualité constante composée d’une partie du remboursement du capital et une autre des intérêts. La partie des intérêts comprise dans chaque mensualité résulte de l’application du taux d’intérêt effectif du capital dû au début de chaque mois. La différence est la partie de remboursement du capital.

Tous les mois, vous êtes tenu de payer des intérêts sur le capital dû. Au début du prêt, le capital dû est important, c’est pour cela que la partie de la mensualité correspondant aux intérêts est plus élevée que celle du remboursement du capital. Donnée que nous souhaitons que la mensualité reste constante, la partie des intérêts est réduite et la partie du capital augmente à mesure que le temps passe.

La mensualité est constante : elle est maintenue tant que le taux d’intérêt n’est pas modifié. Par 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 paiement correspondrait à 312,50 euros d’intérêts et seulement 280,39 correspondraient au remboursement du capital prêté. En revanche, 20 ans plus tard, le dernier paiement serait de 1,85 euros d’intérêt et 591,04 euros de capital.

Formule arithmétique (système constant)

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

“ak” étant le versement mixte de remboursement et des intérêts ; “Ck” le capital dû au début de la période ; “r”, le taux d’intérêt nominal annuel, en unité ; “m”, le nombre d’échéances de liquidation du prêt comprises dans un an et “n”, le nombre d’échéances de liquidation (de paiement de remboursement du capital et des intérêts) dues.



NRI: 4083-2021/09681

