



# Petit mémo - Ce que j'aurais aimé savoir avant d'acheter en Espagne

Je m'appelle Christophe. Je vis dans la province d'Alicante depuis 2015.

Je suis chasseur immobilier certifié RAICV.

Et avant d'en faire mon métier, j'ai moi-même failli acheter un bien ici. J'étais sûr de moi. Jusqu'à ce que je tombe de haut.

## L'erreur qui m'a calmé

J'avais repéré un appart sympa. L'annonce donnait envie, l'agent me disait que tout était en ordre. Mais en creusant un peu, j'ai découvert que :

- la surface réelle était inférieure à celle annoncée
- le bien n'était pas totalement régularisé
- certains travaux n'étaient pas déclarés
- et personne ne voyait ça comme un problème, du moment que je signais

Ce jour-là, j'ai compris qu'en Espagne, **les règles ne sont pas les mêmes qu'en France**. Et qu'il fallait être très vigilant.

## Les erreurs que je vois encore souvent

### 1. Croire que l'agence est de votre côté

Non. L'agence est payée par le vendeur. Elle est là pour vendre, pas pour vous protéger.

### 2. Faire confiance aux annonces

Beaucoup d'infos sont vagues ou fausses. Le bien est parfois déjà vendu. Ou très différent une fois sur place.

### 3. Penser que c'est comme en France

Pas de compromis. Pas de délai de rétractation. Les diagnostics ne sont pas aussi poussés. Et le notaire ne vérifie pas tout comme en France.

## 4. Oublier les frais et délais

NIE, notaire, compte bancaire, avocat, traduction... Tout ça prend du temps et coûte de l'argent. Il faut prévoir entre 10 et 13 % en plus du prix d'achat.

## 5. Vouloir tout faire à distance

Sans visiter, sans voir le quartier, sans sentir l'ambiance... C'est risqué. Ce n'est pas juste un achat, c'est un cadre de vie

## Mon travail, c'est de vous éviter ce genre de pièges

Je ne vous vends rien. Je vous accompagne, je vous alerte quand il faut, et je vous aide à avancer sans vous précipiter.

### Christophe

Chasseur immobilier indépendant

Province d'Alicante depuis 2015

[www.conciergeriealicante.com](http://www.conciergeriealicante.com)

[+34 694 427 529]

[contact@conciergeriealicante.com]

## Checklist - 12 points à vérifier avant de signer

- Nota Simple à jour (propriété, dettes, superficie)
- Titre de propriété du vendeur
- Urbanisme : tout est-il déclaré ?
- Surface réelle vs surface annoncée
- Certificat d'habitabilité
- Certificat énergétique
- Charges de copropriété (et dettes éventuelles)
- IBI (taxe foncière) payé à jour ?
- Situation locative du bien ?
- NIE et compte bancaire local prêts ?
- Avez-vous bien intégré tous les frais ?
- Êtes-vous accompagné par quelqu'un qui défend vos intérêts ?