



tax lawyers & architects

MANUEL DE CONSTRUCTION DE PROPRIÉTÉ EN ESPAGNE

ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

TLACORP 2023

Ce document a été préparé par Tla Corp SLP. Les informations ou commentaires qui y sont inclus ne constituent aucun conseil.

Les droits de propriété intellectuelle appartiennent à Tla Corp SLP. La reproduction sur quelque support que ce soit, la distribution, le transfert et tout autre type d'utilisation de ce document, que ce soit dans son intégralité ou sous toute forme extraite, sont interdites sans l'autorisation préalable des auteurs.

La première édition de ce document a été réalisée en novembre 2023



L'un des objectifs fondateurs de **TLA CORP SLP** est de fournir des services experts, spécialisés et de haute qualité aux investisseurs étrangers en Espagne, quelle que soit la taille de l'investissement et sa phase. Nos services vont du conseil préalable à l'acquisition d'une propriété en Espagne, qu'elle soit privée ou professionnelle, en passant par la planification fiscale et juridique correspondante de l'investissement, en passant par l'exécution du projet d'investissement, et se terminant par la gestion de l'activité privée ou commerciale. de l'étranger en Espagne. Plus de 20 ans de pratique, plus de 30 professionnels à bord.

Nous couvrons différents **services** dans des domaines tels que :

- **Droit immobilier** : Conseils fiscaux et juridiques et planification de l'achat et de la vente de propriétés en Espagne, exécution du processus d'achat et de vente et accompagnement de l'acheteur/vendeur dans chaque phase de l'achat ou de la vente de leurs propriétés en Espagne. Espagne. Espagne.
- **Investissements immobiliers** – Investissement d'entreprise : Étude fiscale et juridique de l'investissement - « Due Diligence », conseil et représentation dans le développement du projet d'investissement ou de construction, et accompagnement juridique dans la commercialisation des actifs.
- **Droit international des successions et des successions**
- **Conseil fiscal aux investisseurs et aux particuliers**
- **La loi sur l'immigration**
- Conseils et enregistrement des **locations touristiques**
- **Droit des Affaires, des Sociétés, Civil et du Travail**

Nous fournissons ces services sur **TOUT le territoire espagnol** et en **anglais, français, néerlandais et allemand**.

TLA CORP SLP

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION

2.- TYPE ET CLASSIFICATION DES TERRAINS EN ESPAGNE

- « Terrain Urbain » – Terrain Urbain
- « Terrain urbanisable » – Aménager des terrains pour les urbanisations
- « Terres non aménageables » – Terres non aménageables – Protégées – Rustiques

3.- CONSTRUCTION SUR TERRAIN URBAIN – ÉTAPES À SUIVRE POUR CONSTRUIRE UNE MAISON SUR TERRAIN URBAIN EN ESPAGNE

ÉTAPE 1 : POUR SAVOIR SI VOTRE PROJET PEUT ÊTRE DÉVELOPPÉ

- COÛTS D'URBANISATION
- ÉTUDE DES ENVIRONS

ÉTAPE 2 : PROCESSUS DE CONSTRUCTION

- L'ARCHITECTE
- *ASSURANCE DÉCÉNALE » OU ASSURANCE DÉCÉNALE :* »
- *LE CONSTRUCTEUR*
- QUAND VOUS AVEZ BESOIN DE FINANCER VOTRE CONSTRUCTION – SITUATION À DES FINS HYPOTHÉCAIRES – HYPOTHÈQUE AUTO-PROMOTEUR (Promoteur hypothécaire ou Auto-Promoteur)

ÉTAPE 3 : LA MAISON EST CONSTRuite : DOCUMENTS

- Licence de travaux finaux – Licence ou certificat de travaux finaux
- *Déclaration de Travaux Neufs – Déclaration de Travaux Neufs (DON)*
- Dépenses et taxes
- Cadastre

4.- CONSTRUCTION EN TERRAIN RUSTIQUE - ÉTAPES À SUIVRE POUR CONSTRUIRE UNE MAISON SUR UN TERRAIN URBAIN EN ESPAGNE

ÉTAPE 1 : POUR SAVOIR SI VOTRE PROJET PEUT ÊTRE DÉVELOPPÉ

- COÛTS D'URBANISATION
- ÉTUDE DES ENVIRONS

ÉTAPE 2 : PROCESSUS DE CONSTRUCTION

5.- CONSTRUCTION ET CONCEPTS JURIDIQUES

- Ai-je besoin d'un permis de construire pour réformer ma maison ?
- *Il n'y a pas de titre de propriété ou d'écrit pour le terrain, ou l'extension ou les limites du terrain ne sont pas correctes.*
- Le terrain est dûment immatriculé mais la maison existante n'apparaît pas dans les actes
- Qu'est -ce que « FUERA DE ORDENACIÓN » – HORS NORMATIF ?
- Que sont les URBANISATIONS SEMI – CONSOLIDÉES ?

1. INTRODUCTION

L'Espagne est l'un des premiers pays au monde en matière de développement immobilier et immobilier pour les investisseurs étrangers. Des zones telles que Madrid, Barcelone, Valence, Alicante, Costa Blanca, Murcie, Costa Cálida, Almería, Málaga, Costa del Sol, Grenade, etc., sont souvent choisis par étrangers investisseurs à investir dans l'immobilier marché .

En tant qu'avocats experts en droit immobilier et en droit de la construction, nous assistons nos clients dans le processus complexe mais passionnant de construction de leurs propriétés espagnoles, à la recherche d'une « place au soleil ». Notre objectif est de protéger nos clients dans ce processus et de les assister, en termes de spécialisation stricte, en leur fournissant un service de haute qualité de la part de nos avocats juridiques espagnols qualifiés.

Chez **TLAcorp**, nous disposons d'une équipe expérimentée d'avocats et d'avocats espagnols spécialisés en droit de la construction, comprenant des architectes et un support technique. Nous avons tous un haut niveau d'anglais et de français, mais aussi d'allemand, de néerlandais et de russe.

Notre équipe d'avocats espagnols TLAcorp représente les investisseurs impliqués dans le processus de construction de propriétés espagnoles . De plus, notre cabinet juridique assiste les clients susceptibles d'avoir des litiges juridiques avec les différents constructeurs ou agents impliqués dans la construction de leurs propriétés en Espagne.

Parfois, le problème survient lorsque le propriétaire d'une propriété espagnole découvre que la construction est illégale, ou en partie.

Dans d'autres cas, le problème est que la construction de la propriété espagnole n'est pas correctement achevée, ou présente des défauts de construction, ou encore par un manque de documents légaux comme le permis de construire approprié, ou le certificat d'habitation, etc.

Il existe d'autres cas dans lesquels le problème vient des branchements des services publics à la propriété, comme l'eau, l'électricité, le gaz, etc.

Nous possédons une vaste expérience dans le traitement d'un large éventail de questions litigieuses en matière de construction. Ces cas sont généralement des actions multipartites qui peuvent impliquer des réclamations pour défauts, retards de paiement, ainsi que des réclamations liées à l'exécution de travaux de construction professionnels.

Notre travail comprend tous les aspects de la rédaction, de la négociation et de la réalisation des contrats de construction et de construction, des rendez-vous professionnels, de la rédaction et du contrôle de la documentation.

Notre philosophie incontestable est de **résoudre les problèmes et les différends** en essayant d'éviter de déboucher sur des litiges coûteux et longs, que ce soit par le biais de négociations de règlement ou de modes alternatifs de règlement des différends. Cependant, lorsqu'un litige est nécessaire, notre équipe d'avocats espagnols défendra ou poursuivra votre dossier avec toute la vigueur nécessaire. afin de garantir et de protéger vos intérêts, y compris, lorsque cela est nécessaire, en saisissant les tribunaux en urgence pour obtenir des mesures conjonctives.

2.- CONSTRUCTION SUR TERRAIN URBAIN – ÉTAPES À SUIVRE POUR CONSTRUIRE UNE MAISON SUR TERRAIN URBAIN EN ESPAGNE

1.- PREMIÈRE ÉTAPE : POUR SAVOIR SI VOTRE PROJET PEUT ÊTRE DÉVELOPPÉ

Le bâtiment Licence », ou « Bâtiment Permis », ou « Construction » Licence » (*Permis de Construction , ou Permis de Construire , ou Permis de Grands Travaux*).

Comme nous l'avons souligné précédemment, si votre intention est de développer un projet dans l'une des zones « URBAINES », vous devez d'abord vous renseigner

auprès de l'autorité légale (principalement la Mairie ou le Conseil = « Hôtel de Ville »), ou, alternativement, consulter et bénéficier des conseils d'avocats spécialistes de la construction et de l'aménagement urbain.

Ainsi, avant de passer aux étapes avancées du processus, il est essentiel que vous obteniez les informations appropriées sur les réglementations locales et les limites de la zone, ainsi que sur les possibilités de développer et d'exécuter votre projet. Comme dans d'autres pays, l'autorisation de votre projet sera formellement approuvée lors de l'obtention du « Permis de Construire », ou « Permis de Construire » auprès de la Mairie.

Ainsi, la **première étape est de savoir si la normative locale autorise la construction d'une maison sur ce terrain, et quelles sont les considérations spécifiques qui la concernent** .

COÛTS D'URBANISATION

Dans les villes ou les zones urbanisées , il est obligatoire d'installer toutes les infrastructures nécessaires pour transformer les espaces vides en « villes » ou « urbanisations ». Ainsi, il s'agit de faire, entre autres, les actions suivantes :

- Routes extérieures et infrastructures de communication : connexions aux autoroutes, trains, aéroports, etc.
- Voiries et communications internes : trottoirs, rues, zones piétonnes, parcs, jardins publics, etc.
- Eaux usées, eau, électricité, gaz, internet, etc.

Habituellement, un terrain est prêt à être construit lorsque l'infrastructure ci-dessus est terminée. Donc, purement et simplement, il n'est pas possible de construire sur un terrain où il y a des infrastructures d'urbanisation à réaliser.

Mais, dans certains cas, la zone a été considérée de telle manière que, même si la majorité des infrastructures d'urbanisation sont terminées, il reste certains points non terminés, qui sont laissés au moment où le propriétaire décide d'y construire. Par exemple, il est assez courant que le propriétaire paie les frais d'urbanisation de la façade de la parcelle (le propriétaire doit « céder » une partie de ses parcelles à la voie

publique), ou encore l'installation (et le paiement) du trottoir, ou autres. comme les zones piétonnes, etc.

Ce type d'exigences, lorsqu'elles ne sont pas découvertes, peut créer des dommages économiques à ceux qui n'étaient pas au courant du moment où ils ont acheté ce type de terrains à bâtir. Il est donc obligatoire de s'adresser aux services de juristes de la construction pour obtenir les informations nécessaires sur le terrain et confirmer les possibilités et conditions exactes de construction sur celui-ci.

ÉTUDE DES ENVIRONS

Il est assez courant de trouver des terrains vides dans des zones nouvellement développées, où l'urbanisation et la ne sont pas encore terminés. Il est difficile de savoir à quoi ressemblera la zone une fois achevée et quels types de propriétés, de constructions et d'installations seront réalisés dans la zone.

Il est donc également essentiel de s'adresser à un avocat spécialisé en construction pour obtenir des informations détaillées sur les futurs développements à réaliser dans la région, afin d'éviter des surprises indésirables dans le futur.

Nous vous conseillons donc, avant d'ACHETER le terrain, ou de prendre toute décision concernant la transaction, de penser à faire une **ÉTUDE PRÉLIMINAIRE DU PROJET** en consultant des avocats locaux, des architectes, des constructeurs ou le personnel technique de construction du Département du Bâtiment du Mairie (*Département ou Département de l'Urbanisme*). Cela rendra l'investissement plus sûr car, après tout, vous aurez une idée concrète et connaîtrez les conditions et les limites pour construire sur cette parcelle, avant de procéder à l'achat du terrain. Il est plus que recommandé de faire une étude par un Avocat **expert en construction** et, si possible, consulter l'architecte qui développera le projet et la construction.

De plus, dans cette étude préliminaire, demandez à votre avocat de confirmer non seulement les droits de construction spécifiques sur le terrain, mais également de découvrir quels autres développements sont prévus sur cette zone, par exemple de nouvelles routes, autoroutes, lignes de train, parcs industriels, zones commerciales, voire une urbanisation.

Ces informations peuvent être obtenues auprès de votre avocat lors de réunions à la Mairie, en étudiant la réglementation locale, et également obtenues auprès de la Mairie avec un document intitulé « CÉDULA URBANÍSTICA ».

Une fois que vous connaissez exactement le type de bâtiment autorisé à être construit sur ce terrain, vous devez alors faire appel aux services d'un architecte pour élaborer le **PROJET DE CONSTRUCTION**, ou **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN**.

Dans le projet de construction, votre architecte doit adapter vos idées et préférences aux réglementations spécifiques de la Mairie de la zone concernée. Ainsi, votre architecte vous guidera tout au long de cette démarche, vous informant sur les différentes possibilités pour transformer votre « maison idéale » en une construction répondant aux réglementations du territoire.

Le plus important est que chaque détail soit précisé par votre architecte. Demandez à votre architecte d'examiner les plans avec autant de détails que possible. Essayez de visualiser quelles seront les vues depuis les différentes fenêtres et quelle taille de lits les chambres peuvent accueillir, etc.

En termes simples : essayez d'obtenir de votre architecte autant d'informations sur ce que sera la maison finale. **Essayez de meubler et de vivre dans la maison pendant qu'elle est encore sur papier**. Vous n'êtes peut-être pas sur place pour détecter des choses qui pourraient vous ennuyer pendant des années, comme une fenêtre décentrée dans une chambre ou des lucarnes qui ne sont pas exactement au-dessus de l'endroit où se trouveront les lavabos de la salle de bain.

Une fois le projet terminé, votre architecte doit alors être présent au projet de construction à la mairie locale du service de construction (« *Département d'Urbanisme* » ou « *Concejalía de Urbanismo* »). Avec la demande du Permis de Construire, vous devez payer une taxe communale, *Impôt sur Constructions, Installations et Travaux*, qui s'applique à tous les développements nécessitant un permis de construire (qu'il soit demandé/accordé ou non). Cette taxe peut varier de 2% à 4% du coût de la construction, selon la Mairie de votre commune.

Ensuite, ils étudieront dans quelle mesure votre projet est adapté aux conditions ou limites spécifiques de la région.

Si votre projet est conforme aux normes et aux réglementations et exigences pour construire dans cette zone, alors ils vous autoriseront à y construire avec le « *permis de construire* » ou le « *permis de construire* » approprié, vous aurez donc le droit d'y construire exactement. le même bien que celui présenté à la Mairie avec le projet.

Ainsi, si vous trouvez un terrain dans l'une de ces zones et que vous avez l'intention d'y construire une construction ou un projet déterminé, vous devez d'abord vous renseigner auprès de l'autorité légale (principalement la Mairie , Conseil = « Mairie »), qui sont les spécifications, les exigences et les limites que vous pouvez avoir à y construire.

2.- ÉTAPE 2 : PROCESSUS DE CONSTRUCTION

Une fois que vous avez le permis de construire, **vous devez faire appel aux services d'un constructeur** ou d'un constructeur pour exécuter le projet et construire la maison.

Ce constructeur doit suivre les instructions de l'architecte afin d' exécuter la construction telle que strictement prévue.

L'ARCHITECTE:

À ce stade, il est très important de prêter attention au travail de l'architecte. Lorsque les services d'un architecte espagnol sont retenus pour réaliser le projet de construction, celui-ci terminera son travail une fois le projet obtenu. Mais vous pouvez également faire appel à ses services pour « **contrôler** » les travaux effectués par le constructeur, et garantir que toutes les étapes de la construction sont réalisées tel que le précise le projet. En espagnol , ceci es « *Contrôle des Travaux* », ou « *Surveillance Technique des Travaux* ». Bien sûr, les honoraires de l'architecte seront plus élevés si l'architecte assume ces travaux, mais les garanties de la construction seront plus élevées, car les travaux du constructeur seront inspectés périodiquement par l'architecte.

Il est très important que l'architecte soit inscrit au Collège Officiel des Architectes de la Région.

Ensuite, vous devez nommer un architecte et conclure avec lui un contrat qui précise exactement de quoi il est responsable, les délais et les coûts des bâtiments. *Les honoraires de l'architecte comprennent l'établissement du « cahier des charges qualité des matériaux »*. Il doit être détaillé, incluant par exemple la formule du béton, le type de matériaux et la taille des canalisations, les plans, etc.

L'architecte chargera un *géomètre*, un ingénieur en architecture qualifié, qui supervisera le bâtiment, effectuera des inspections sur place et s'assurera que le bâtiment est construit selon les normes requises. Il délivrera les certificats d'architecte nécessaires pour obtenir le *certificat espagnol de Fin de Obra* (*certificat d'achèvement - ou permis de travail final*) et la *licence de première occupation* (appelée licence de première occupation ou certificat d'habitation).

Vous devrez préparer un cahier des charges précis pour le bâtiment, puis **trouver un constructeur fiable**. Votre architecte peut en accepter la responsabilité ainsi que la supervision. Vous devez convenir d'une date d'achèvement, avec une clause pénale en votre faveur en cas de retard. Cela doit être intégré dans un contrat juridiquement contraignant à signer avec le constructeur.

ASSURANCE « SEGURO DÉCÉNALE » OU DIX ANS :

De plus, à ce stade, il est très important que vous considériez ce qu'on appelle l'ASSURANCE *SEGURO DÉCÉNALE* ou DIX ANS.

Lorsque vous achetez sur plan à un constructeur ou promoteur espagnol, ou que vous construisez une nouvelle propriété (ce qui est le cas actuellement), le constructeur ou promoteur, ainsi que l'architecte, doivent vous garantir que les parties essentielles et les plus importantes de la construction sera sécurisée pendant au moins dix ans.

Afin de confirmer cette responsabilité, la réglementation espagnole oblige les promoteurs de nouveaux bâtiments à assurer les parties les plus importantes de la construction, comme les fondations, la structure interne, les bacs, etc. Les autres défauts affectant l'habitabilité du bien sont couverts pendant 3 ans. Les autres défauts mineurs sont couverts pendant 1 an. Dans les deux derniers cas, la couverture d'assurance n'est pas requise, mais évidemment, si un constructeur peut la proposer comme garantie supplémentaire, ce sera mieux.

De plus, c'est une garantie supplémentaire pour la construction, car la même compagnie d'assurance obligera le constructeur à passer des inspections de qualité déterminées, à vérifier la qualité des matériaux et des travaux effectués sur la propriété, afin de donner la politique appropriée.

L'assurance décennale espagnole (ou « Seguro Decenal ») est obligatoire et obligatoire lorsque le promoteur est une entreprise ayant pour activité de construire des maisons à vendre.

Mais cela est volontaire lorsque le promoteur est un particulier, généralement le propriétaire du terrain. C'est ce qu'on appelle en Espagne « *Autopromoteur* », traduit par « *Auto-promoteur* » ou « *Auto-développeur* ». C'est le cas dans lequel un particulier achète un terrain en Espagne avec l'intention de lui construire une maison, mais il n'a pas d'activité d'achat pour la vente. Dans ces cas, les lois espagnoles donnent la possibilité à ces particuliers de ne pas souscrire à cette assurance, car le gouvernement espagnol comprend que, si un particulier construit quelque chose pour y vivre, il prendra les précautions nécessaires pour construire de manière sûre et sécurisée. . Ainsi, l'individu peut choisir d'économiser des coûts en évitant de payer cette assurance ; ou par exemple, contracter cette assurance pour avoir une meilleure protection contre les problèmes et défauts de construction.

Mais si, en tant qu'auto-promoteur, vous décidez de ne pas souscrire à cette assurance, à l'avenir, si vous décidez de vendre la maison à d'autres acheteurs, la loi espagnole vous oblige à informer les éventuels acheteurs que la construction n'est pas couverte par cette garantie. , et ils doivent expressément l'accepter comme condition essentielle de la vente. Du point de vue d'un éventuel acheteur, ce sera toujours une meilleure option d'acheter une propriété avec cette assurance. Ils doivent donc être dûment informés et confirmer que la propriété n'est couverte par aucune assurance de cette manière.

LE CONSTRUCTEUR

En tant que promoteur de la construction, vous devez retenir les services d'un constructeur pour exécuter la construction selon le projet et en suivant les instructions données par l'architecte. **L'un des éléments les plus importants de la construction d'une propriété est le contrat de construction avec le constructeur** . Le constructeur essaiera toujours de protéger ses intérêts, et si vous n'êtes pas

expérimenté avec ce type de contrats, votre propriété peut finir par être de moins bonne qualité que prévu, ou prendre deux fois plus de temps que promis, voire pire.

Pour vous protéger, assurez-vous toujours que votre Avocat rédige le contrat ou négocie directement le contrat proposé par le constructeur.

Les éléments les plus importants du contrat sont de s'assurer que le contrat prend en compte :

- Le nom complet et le numéro CIF (*numéro fiscal de l'entreprise*) de l'entreprise de construction ainsi que le propriétaire sont inclus.
- Que la construction soit réalisée de la manière la plus détaillée possible suivant les plans et la description du bâtiment fournis par l'architecte, et comprenant également une liste détaillée des matériaux et des qualités (« *mémoire des qualités* »).
- Ces extras (tels que garage ou piscine, etc.) sont inclus dans le prix.
- Qu'une date de début et de fin soit incluse dans le contrat, en tenant également compte des pénalités en cas de retard.
- Conditions de paiement (les nouvelles propriétés paient plus de 20 à 30 % avant la date de début de la construction et fixent tout le reste des paiements aux différentes étapes de la construction. Il peut également être recommandé de conserver 5 à 10 % du prix pour les réparations. tout défaut une fois le bâtiment terminé).
- Ces attestations de l'architecte, des électriciens et de la mairie doivent être remises lors du dernier paiement.
- Taxes impliquées dans la transaction, expliquant et détaillant le montant de l'IVA (TVA) et du droit de timbre (" *Actos Jurídicos Documenté* "), frais de notaire, de registre foncier, etc.

Autre aspect que nous recommandons de convenir avec le constructeur :

- S'assurer que le constructeur organisera les dernières étapes du processus concernant la documentation. Cela signifie que le constructeur obtiendra lui-même le *Certificat de Travaux Finals* , ou la *Déclaration de Construction Nouvelle* , ou *Division Horizontale* , et, le plus important, la *Licence d'Occupation - Certificat d'Habitation* (*Cédula de Habitabilidad*). Ces éléments sont extrêmement importants dans *les terres rustiques* , dans lesquelles il n'est pas

courant de trouver suffisamment de points d'électricité ou d'eau pour se raccorder au réseau de distribution.

- Pour garantir qu'une fois que vous aurez payé le paiement final du prix de la construction, vous aurez le **raccordement de l'eau et du compteur électrique**, et avec les contrats signés à votre nom privé.

Pourquoi demander ces choses au constructeur ?

Parce qu'il est très courant que le constructeur abandonne le dossier une fois qu'il a terminé la construction, ou une fois qu'il a obtenu le Permis de Travaux Finals – CFO (Certificat Final Works), et la Déclaration de Nouveau Bâtiment-DON (Declaración de Obra Nueva).

Avec ces certifications, le constructeur déclare que le nouveau bâtiment est terminé (avec le CFO), et que la construction est terminée et déjà déclarée au cadastre (DON).

Mais, à ce stade, la déclaration administrative définitive de l'immeuble n'est pas achevée. **Reste à obtenir le Certificat d'Habitation – CH (Cédula de Habitabilidad ou Licence de Première Occupation). Ce document est très important car vous en avez besoin pour passer les contrats de fourniture d'eau et d'électricité de la fourniture « Travaux » à l'usage « Maison ».**

Nous allons mieux expliquer ce concept :

Avec une interprétation stricte du Contrat avec le constructeur, celui-ci termine son service au moment où la propriété est physiquement terminée et apparaît comme une 'maison' au registre foncier (Enregistrement de la Propriété). Este es obtenu avec le deux documents nommé au-dessus de :

- *Permis de Travaux Finals (Certificat Travaux Finals), qui est un document dans lequel l'architecte qui a projeté la construction certifie que le bâtiment est déjà terminé, avec la conformité du projet et du Permis de Construire ;*
- *Déclaration de nouveau bâtiment-DON (Declaración de Obra Nueva), qui est le processus d'inscription du nouveau bâtiment au registre foncier (enregistrement de la propriété) sur le terrain existant.*

À ce moment-là, vous, en tant que promoteur, disposez de la maison complète et dûment inscrite au registre foncier. De plus, dans la propriété, il y a de l'électricité et de l'eau. On peut

donc penser que la propriété est prête à vivre à l'intérieur MAIS... NON. Pour information, la propriété n'est pas encore prête, pour que vous y viviez, la propriété n'est pas encore une « maison », c'est une « construction » car, pour être une « maison » vous avez besoin des éléments suivants :

- **CERTIFICAT DE LICENCE DE CHAMBRE/OCCUPATION ("CÉDULA DE HABITABILIDAD ou LICENCIA DE OCUPACION :** Il s'agit de la confirmation de la mairie que la propriété est prête à être habitée, et elle est appliquée une fois la propriété terminée avec le *permis de travaux final Obra*), et inscrit au registre foncier avec la Déclaration de Construction Nouvelle-DON (*Declaración de Obra Nueva*). Vous avez besoin de ce document pour obtenir l'autorisation de la Mairie pour habiter dans la maison. Avant de l'obtenir, ce que vous avez est une construction, mais pas une « maison ». **Ce document sera nécessaire pour obtenir la fourniture individuelle des principales commodités à votre nom, et avec la consommation d'usage pour une « maison ».**
- **CERTIFICAT DE RACCORDEMENT ÉLECTRIQUE (Bulletin d' Électricité) :** Avant que le constructeur obtienne le certificat d'habitation, il pourrait y avoir une alimentation en eau et en électricité dans la construction, car, il est normal que le constructeur obtienne cette alimentation pour faire les travaux de la maison (par exemple les péages, les machines, etc.). Mais la fourniture obtenue auprès du constructeur est une fourniture pour les « travaux », mais pas pour la consommation « domestique ». Parfois, des acheteurs ou des promoteurs se retrouvent dans leurs propriétés avec de l'électricité et de l'eau « à usage de travaux » pendant de nombreuses années, parce que le constructeur n'a pas obtenu le bon CH (Certificat d'Habitation). Ils ont de l'eau et de l'électricité, mais en très mauvais état et plus chers que l'approvisionnement normal d'une maison. Ainsi, afin de garantir que vous, en tant qu'acheteur ou promoteur, obtiendrez le CH adéquat de la part du constructeur , il sera recommandé de laisser une partie du paiement du prix convenu avec l'acheteur à payer au moment du CH. Est obtenu. De cette façon, cela obligera le constructeur à bien travailler et à faire de son mieux pour obtenir ce document au plus vite.

Ainsi, comme expliqué ci-dessus, nous vous recommandons fortement, en tant que promoteur ou acheteur, d'obtenir des garanties que le constructeur vous remettra la propriété habitable avec le CH, avec l'alimentation en eau et électricité adéquate

(comme une "maison"), et avec l'assurance que cela ne vous posera aucun problème à l'avenir.

Le constructeur connaît le quartier, il connaît l'architecte, la Mairie également, et il obtiendra ces documents trois fois plus vite et moins cher que vous. Et s'il souhaite être engagé par vous, il doit simplement obtenir ces éléments. S'il refuse de le faire, ce sera un argument raisonnable pour se tourner vers quelqu'un d'autre.

QUAND VOUS AVEZ BESOIN DE FINANCER VOTRE CONSTRUCTION – SITUATION À DES FINS HYPOTHÉCAIRES – HYPOTHÈQUE AUTO-PROMOTEUR (Promoteur hypothécaire ou Auto-Promoteur)

Il est très courant que vous, en tant que promoteur, ayez besoin de demander un prêt hypothécaire pour payer la construction de la propriété. Dans ce cas, il existe une hypothèque spécifique qui est proposée par la banque pour obtenir suffisamment de fonds pour construire la propriété. C'est ce qu'on appelle : Hypothèque de promoteur, ou Hypothèque d'auto-promoteur (Préstamo o Hipoteca Promotor o Auto-Promoteur). La situation est la suivante : Vous avez le terrain, et une première idée de la maison projetée avec l'architecte, et vous avez maintenant trouvé le constructeur pour réaliser la construction. Mais vous avez besoin d'argent et vous devez demander un prêt pour construire la maison. Ensuite, vous vous adressez à votre banque et demandez des possibilités financières. Après avoir étudié votre situation personnelle et économique pour confirmer que vous serez un bon client pour rembourser les versements hypothécaires, alors si la banque accepte et vous propose de vous prêter l'argent pour le projet. Mais la banque ne vous donnera pas le montant total des dépenses de construction au début, elle vous fournira les fonds par étapes. Quelles étapes ?, celles issues de la même évolution de la construction.

Par exemple : *Imaginez qu'il vous faut 100 000 € pour terminer les travaux. La banque vous donnera 20 % pour acheter le terrain et pour réaliser les fondations, 20 % lorsque la structure sera terminée ; 30% lorsque la toiture est terminée, etc., et le reste lorsque l'architecte réalise la « certification de licence de travaux finaux » ou licence Nivel de Final de Obra. Votre banque demandera à votre architecte, une mise à jour des bâtiments, pour délivrer une attestation confirmant que les travaux sont terminés de manière satisfaisante. Ensuite, vous apporterez cette certification à la banque, et elle vous prêtera le pourcentage correspondant à cette étape par rapport au global. Votre banque peut vous demander*

d'avoir le terrain à votre nom avant de vous donner l'approbation de l'hypothèque, et de déclarer la maison « en construction » au cadastre. En effet, parfois, le constructeur vous propose un des terrains qui sont à son nom pour y construire, et le terrain reste au nom du constructeur jusqu'à son achèvement. **Ainsi, afin que vous puissiez donner une meilleure garantie à la banque, elle peut demander de changer le terrain à votre nom et d'informer le cadastre qu'une maison est en construction sur ce terrain. Si tel est le cas, vous devez alors vous rendre chez le notaire et obtenir les titres de propriété du terrain à votre nom. Avec les titres de propriété à votre nom, vous devez vous présenter au cadastre avec le projet de construction et le permis de construire. De cette façon, le cadastre aura la maison « en construction » sur ce terrain.**

3.- TROISIÈME ÉTAPE . LA MAISON EST CONSTRuite : DOCUMENTS

Licence de travaux finaux – Licence ou certificat de travaux finaux

Comme expliqué précédemment, une fois les travaux terminés, il est nécessaire que quelqu'un confirme que le travail est terminé. C'est l'œuvre de l'architecte. Il a l'obligation de se rendre au bâtiment et de vérifier que les travaux sont complètement terminés et en suivant les instructions et spécifications faites dans son projet et dans le permis de construire obtenu. Cela se fait via le **certificat de travail final**.

Mais entre-temps, la construction n'est pas déclarée au cadastre. Il existe donc une procédure pour enregistrer la construction au registre foncier, qui s'appelle : **Déclaration de nouvelle construction**. Ce processus permettra de déclarer la construction au cadastre.

Déclaration de Travaux Neufs – Déclaration de Travaux Neufs (DON)

Il s'agit d'une démarche effectuée devant un notaire espagnol, qui préparera les actes de la maison sur le terrain ou la parcelle préexistante.

Afin de préparer le DON pour les nouvelles maisons, il sera nécessaire d'obtenir le Certificat d'Habitation (CH) du Règlement Espagnol approuvé par la Loi Foncière de 2007 (Ley del Suelo de 2007). Avant 2007, les nouvelles maisons pouvaient être inscrites au cadastre sans le CH.

Suite au DON, le notaire produit les actes de la maison et ceux-ci sont dûment enregistrés au bureau du registre foncier.

Ainsi, afin de finaliser l'enregistrement d'une propriété, les documents suivants sont nécessaires :

- Le projet de construction de votre architecte.
- Le bâtiment Licence
- Licence de travaux finaux – (CFO) *Licence ou certificat de travaux finaux*
- Nouveau bâtiment Déclaration -DON (*Déclaration de Nouvelle Construction*).
- Assurance de dix ans – *Ceci* est volontaire

Dépenses et taxes

À ce stade, il est très important de différencier **deux concepts** qui sont les plus utilisés sur le marché lors de l'achat d'un terrain individuel à bâtir :

1.- Acheter à un promoteur ou à un promoteur le bâtiment final . Ensuite, acquérir la position d'un « acheteur » normal sur plan. Cela signifie que le constructeur assume le rôle de promoteur et qu'il vous propose la propriété une fois les travaux terminés.

De cette façon, vous payez le prix au constructeur par étapes au fur et à mesure que le processus de travail avance. Et vous obtenez la possession du bâtiment une fois les travaux terminés.

Suite à ce concept:

- Le constructeur est le « Promoteur » : Cela signifie que le permis de construire est à « son » nom, et non au « vôtre ».
- Vous n'êtes pas propriétaire du terrain. Il reste entre les mains du constructeur jusqu'à la fin du processus de construction.
- En cas d'échec de la construction, vous ne pourrez pas récupérer les sommes payées pour le processus d'obtention du terrain ou des constructions existantes en cours de construction. que toi avoir est une « dette » envers le constructeur .
- Le constructeur est contraint de contracter une « Garantie Bâtiment » pour s'assurer que les sommes versées au titre du prix soient sécurisées sur un

compte bancaire garanti . Ainsi, en cas d'échec du projet, vous pouvez facilement les récupérer directement auprès de la banque.

- Le constructeur est obligé de contracter « l'assurance décennale » pour couvrir les défauts structurels du bâtiment pendant 10 ans.

Ainsi, lorsque le bien est terminé, vous payez le prix final du bien, comme si vous achetiez un bien sur plan avec les dépenses suivantes :

- 10% de TVA sur le prix total de la vente.
- Frais de notaire et de cadastre pour la vente.
- 1-2% de droit de timbre sur le prix de vente.

2.- Adopter la position d'Auto-Promoteur : Dans ce cas c'est VOUS, et non le constructeur, qui adopte la position d'Auto-Promoteur du projet de construction.

Suite à ce concept:

- VOUS êtes le « Promoteur » : Cela signifie que le permis de construire est à « votre » nom .
- Vous êtes propriétaire du terrain. Il reste entre vos mains jusqu'à ce que vous décidiez de le vendre.
- En cas d'échec de la construction ou si vous avez un litige avec le constructeur, vous conserverez toujours le terrain et les constructions existantes actuellement construites.
- Le constructeur n'est PAS obligé de contracter une « Garantie Bâtiment » pour s'assurer que les sommes versées au titre du prix soient sécurisées sur un compte bancaire garanti .
- Le constructeur n'est PAS obligé de contracter « l'assurance décennale » pour couvrir les défauts structurels du bâtiment pendant 10 ans. Il peut être contracté volontairement si vous le souhaitez.

Cela signifie que vous assumez la position de Promoteur et que vous devez donc payer les dépenses suivantes :

- Le prix du terrain (N'oubliez pas que vous devez d'abord acheter le terrain)
- Les honoraires pour le projet de l'architecte
- Les honoraires du permis de travaux définitifs de l'architecte

- Les frais et matériaux du constructeur
- Les frais de notaire pour l'acquisition du terrain
- Les frais de notaire pour la Déclaration de Nouvelle Construction - DON
- Les frais de cadastre pour la Déclaration de l'immeuble « en construction »
- Les frais de cadastre pour l'inscription du DON

Impôts pour :

- Permis de construire : 3 à 5 % sur le budget de construction. Ce budget est fixé dans le même projet réalisé par votre architecte
- Attestation de chambre : environ 200-1 000 € (selon les quartiers).
- Impôts sur le terrain :
 - Dans le cas où le terrain est un terrain RUSTIQUE, ou si le terrain appartient à une personne particulière et non à une entreprise, alors, 6-10 % de droits de mutation, sur le prix du terrain. Ceci doit être payé lorsque les titres de propriété du terrain sont transmis à votre nom.
 - **Si le terrain appartient à une entreprise, alors 21% de TVA.**
- 1-2% Droit de timbre, sur le prix total de la construction. C'est le budget de la maison lorsqu'il est déclaré pour le DON. Et il est nécessaire, lorsque vous apportez les actes du DON au cadastre, d'enregistrer la maison sur le terrain.
- TVA (TVA) pour les honoraires du constructeur, de l'architecte et pour les matériaux.
 - Architecte : 21% TVA
 - Constructeur : 10% TVA
 - Matériaux :
 - Si vous avez acheté le matériel directement par vous-même : 21% de TVA.
 - Si le constructeur fournit des matériaux : 10% TVA

Comme vous pouvez le constater, les différences entre « acheteur sur plan » et « auto-promoteur » sont très importantes , la décision d'adopter l'un ou l'autre nécessite donc une étude approfondie à envisager directement avec votre conseiller juridique.

CATASTR (En anglais « Cadastre ») OU TAXE CONSULTANTE .

Dans la position de l'autopromoteur, le cadastre du terrain est dit « rustique ». En d'autres termes, le terrain paie la taxe d'habitation en tant que « terrain ».

Le « Cadastro » est l'institution qui examine les propriétés pour les cartes, dessins, plans et aux fins de la taxe d'habitation.

Alors que le registre de propriété et l'acte peuvent très bien confirmer la propriété d'une propriété et les conditions de cette propriété, comme qui est propriétaire de la propriété, dans quel pourcentage, s'il y a des limitations ou des frais (comme une hypothèque, des enchères publiques, des litiges devant le tribunal, etc.), les détails du cadastre vous permettront de mieux comprendre les limites de la propriété (généralement sous forme visuelle) ainsi que la taille et la description de la propriété.

Mais, lorsque vous terminez la construction d'une maison sur ce terrain, vous devez alors informer le Cadastre (*autorité fiscale communale*) que sur ce terrain se trouve désormais une « maison », avec des spécifications déterminées. Si vous ne le faites pas, vous pourriez avoir des problèmes futurs.

Il y a des régions en Espagne (comme l'Andalousie et Murcie) dans lesquelles le notaire, lorsqu'il déclare une nouvelle maison sur un terrain préexistant, envoie les actes au Cadastre pour informer de la modification. Ainsi, une fois que vous avez les actes du DON au cadastre, le travail est ainsi terminé. Mais, dans d'autres zones, comme la région de Valence, une fois que vous présentez les actes de propriété avec le DON au cadastre, vous devez apporter une copie du CFO et le permis de construire au Cadastre, afin de les informer que, sur le terrain, il y a maintenant une maison. Si vous ne le faites pas, ils vous contacteront dans un futur proche pour leur fournir ces documents.

Une fois la construction dûment enregistrée au Cadastre, le travail est terminé, et bientôt (cela prend parfois environ 1 ou 2 ans), vous commencerez à recevoir les factures de la Taxe Communale - FACTURES SUMA.

3.- CONSTRUIRE VOTRE MAISON EN TERRAIN RUSTIQUE - ÉTAPES À SUIVRE

1. PREMIÈRE ÉTAPE : POUR SAVOIR SI VOTRE PROJET PEUT ÊTRE DÉVELOPPÉ

Le bâtiment Licence », ou « Bâtiment Permis », ou « Construction » Licence » (*Permis de Construction , ou Permis de Construire , ou Permis de Grands Travaux*).

Comme nous l'avons souligné précédemment, si votre intention est de développer un projet dans l'une des zones « terrains rustiques », vous devez d'abord vous renseigner auprès de l'autorité légale (principalement la Mairie ou le Conseil = « Hôtel de Ville »), ou, alternativement, consulter et obtenir les conseils d'avocats spécialisés en construction et en aménagements rustiques.

Ainsi, avant de passer aux étapes avancées du processus, il est essentiel que vous obteniez les informations appropriées sur les réglementations locales et les limites de la zone, ainsi que sur les possibilités de développer et d'exécuter votre projet. Comme dans d'autres pays, l'autorisation de votre projet sera formellement approuvée lors de l'obtention du « Permis de Construire », ou « Permis de Construire » auprès de la Mairie.

La première étape est donc **de savoir si la réglementation locale autorise la construction d'une maison sur ce terrain .**

Deuxième étape : ALIMENTATION EN EAU ET ÉLECTRICITÉ :

Comme expliqué ci-dessus, l'approvisionnement en eau potable et en électricité, ainsi que le service d'assainissement, sont des éléments garantis aux citoyens qui vivent en zone urbaine . urbain ". **Mais dans les zones rurales, elle se situe hors des zones urbaines et souvent hors des principaux points de raccordement à l'eau courante et à l'électricité.**

En effet, la Mairie n'a aucune obligation de fournir l'eau courante et l'électricité dans les zones rustiques. Uniquement en milieu urbain. Il est donc très important d'étudier

attentivement les possibilités d'accès à l'eau et à l'électricité sur la parcelle sélectionnée.

Par exemple : S'il y a un réseau d'eau courante et d'électricité à proximité du terrain et qu'il peut alors être connecté, il n'y a aucun problème.

Mais il arrive parfois que le point de raccordement à l'électricité ou à l'eau le plus proche se trouve très loin. Cela signifie donc que, pour être connecté, vous devez payer des coûts élevés et des dépenses pour amener l'alimentation jusqu'à la propriété.

En consultant uniquement les électriciens et plombiers locaux, ou les constructeurs locaux, vous aurez les informations nécessaires pour confirmer les possibilités d'approvisionnement et de raccordement d'eau et d'électricité à cette parcelle.

donc en tenir compte dès le début du processus, avant de poursuivre le processus d'achat.

Il est toujours possible d'obtenir de l'eau à partir d'un réservoir de dépôt interne installé dans la propriété et du typique espagnol « POZOS » = Puits d'eau. De la même manière, il est possible d'obtenir de l'électricité à partir de panneaux solaires, ou « énergie éolienne » éolienne. Mais ce type de fournitures n'est pas toujours autorisé par les mairies locales pour donner l'autorisation de construire. Ces informations doivent donc être prises en compte dès les premières étapes du processus d'achat/construction.

Nous vous conseillons donc, avant d'ACHETER le terrain, ou de prendre toute décision concernant la transaction, de penser à faire une **ÉTUDE PRÉLIMINAIRE DU PROJET** en consultant des avocats locaux, des architectes, des constructeurs ou le personnel technique de construction du Département du Bâtiment du Mairie (*Département ou Département de l'Urbanisme*). Cela rendra l'investissement plus sûr car, après tout, vous aurez une idée concrète et connaîtrez les conditions et les limites pour construire sur cette parcelle, avant de procéder à l'achat du terrain. Il est plus que recommandé de faire une étude par un Avocat **expert en construction** et, si possible, consulter l'architecte qui développera le projet et la construction.

De plus, dans cette étude préliminaire, demandez à votre avocat de confirmer non seulement les droits de construction spécifiques sur le terrain, mais également de découvrir quels autres développements sont prévus sur cette zone, par exemple de nouvelles routes, autoroutes, lignes de train, parcs industriels, zones commerciales, voire une urbanisation.

Ces informations peuvent être obtenues auprès de votre avocat lors de réunions à la Mairie, en étudiant la réglementation locale, et également obtenues auprès de la Mairie avec un document intitulé « CÉDULA URBANÍSTICA ».

Une fois que vous connaissez exactement le type de bâtiment autorisé à être construit sur ce terrain, vous devez alors faire appel aux services d'un architecte pour élaborer le **PROJET DE CONSTRUCTION**, ou **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN**.

Dans le projet de construction, votre architecte doit adapter vos idées et préférences aux réglementations spécifiques de la Mairie de la zone concernée. Ainsi, votre architecte vous guidera tout au long de cette démarche, vous informant sur les différentes possibilités pour transformer votre « maison idéale » en une construction répondant aux réglementations du territoire.

Le plus important est que chaque détail soit précisé par votre architecte. Demandez à votre architecte d'examiner les plans avec autant de détails que possible. Essayez de visualiser quelles seront les vues depuis les différentes fenêtres et quelle taille de lits les chambres peuvent accueillir, etc.

En termes simples : essayez d'obtenir de votre architecte autant d'informations sur ce que sera la maison finale. **Essayez de meubler et de vivre dans la maison pendant qu'elle est encore sur papier**. Vous n'êtes peut-être pas sur place pour détecter des choses qui pourraient vous ennuyer pendant des années, comme une fenêtre décentrée dans une chambre ou des lucarnes qui ne sont pas exactement au-dessus de l'endroit où se trouveront les lavabos de la salle de bain.

Une fois le projet terminé, votre architecte doit alors être présent au projet de construction à la mairie locale du service de construction (« *Département d' Urbanisme* » ou « *Concejalía de Urbanismo* »). Avec la demande du Permis de Construire, vous devez payer une taxe communale, *Impôt sur Constructions, Installations et Travaux*, qui s'applique à tous les développements nécessitant un permis de construire (qu'il soit

demandé/accordé ou non). Cette taxe peut varier de 2% à 4% du coût de la construction, selon la Mairie de votre commune.

Ensuite, ils étudieront dans quelle mesure votre projet est adapté aux conditions ou limites spécifiques de la région.

Si votre projet est conforme aux normes et aux réglementations et exigences pour construire dans cette zone, alors ils vous autoriseront à y construire avec le « *permis de construire* » ou le « *permis de construire* » approprié, vous aurez donc le droit d'y construire exactement. le même bien que celui présenté à la Mairie avec le projet.

2.- ÉTAPE 2 : PROCESSUS DE CONSTRUCTION ET DOCUMENTS

Nous appliquons ici les mêmes étapes que celles mentionnées dans les étapes mentionnées précédemment et ci-dessus selon la construction en URBAN LAND.

4. - CONSTRUCTION ET CONCEPTS JURIDIQUES

Ai-je besoin d'un permis de construire pour réformer ma maison ?

Oui, vous avez besoin d'un permis de construire pour rénover votre maison . Le type de licence requis pour ces travaux dépend des travaux à réaliser avec la réforme.

mineurs – « permis de travail mineur » : Ceci est nécessaire aux changements d'utilisation des pièces, à la répartition des murs, etc. Pour obtenir cette licence, il n'est pas nécessaire d'avoir un projet d'architecte, car il peut être appliqué par des particuliers, en expliquant simplement les travaux et en les évaluant pour payer les impôts.

Pour mieux comprendre, cette licence s'applique lorsque les travaux à réaliser dans la propriété n'affectent pas l'infrastructure essentielle de la propriété, comme le changement du toit, des bimes ou de la structure porteuse du bâtiment, ou des escaliers intérieurs.

Cas normaux dans lesquels cette licence est nécessaire : Réforme de la toiture (ne pas la changer complètement, juste la renouveler). Voici quelques cas à appliquer pour Cette Licence :

- Pour construire un garage, un hangar ou un entrepôt
- À construire une clôture
- Pour construire une piscine (selon la zone)
- Construire un corral, etc.

Veillez noter que les cas décrits et les conditions d'obtention de la licence peuvent varier considérablement d'une zone ou d'une région à l'autre.

Permis de travaux majeurs : Il s'agit du même permis que celui demandé pour construire une maison, expliqué dans les sections « Construction en terrain rustique » et « Construction en terrain urbain ». Ce permis est requis lorsque les travaux à réaliser dans les constructions affectent les parties essentielles du bâtiment, et nécessite un Projet d'Architecte. Par exemple, pour construire une extension de la maison (comme une nouvelle pièce), ou pour changer la toiture.

- À changement complètement le toit
- Construire une nouvelle salle prolongeant la construction
- Construire un garage avec du carrelage et du béton
- À construire une seconde sol
- Construire une piscine (selon les zones et régions), etc.

Il n'y a pas de titre de propriété ou d'écrit pour le terrain, ou l'extension ou les limites du terrain ne sont pas correctes.

On constate souvent qu'il n'y a pas d'écrit (titre de propriété) pour certains biens, et vous devez établir votre droit à la propriété par une démarche connue sous le nom de « **dossier de domaine** » ou « **acte de notoriété** ». C'est complexe, impliquant la publication de votre réclamation dans le Bulletin Officiel de la province (Journal officiel). La différence entre les deux processus réside principalement dans le fait que le « dossier de domaine » est réalisé dans le cadre d'une procédure normale auprès des tribunaux, et l'« acte de notoriété » est un processus effectué devant le notaire de la région. Il n'est pas nécessaire de dire que la « acta de notoriedad » est toujours plus recommandée car c'est un processus plus court, moins cher et plus rapide que

l'autre. Habituellement, le « dossier dominio » est utilisé lorsque la situation du terrain et la propriété sont en conflit avec les voisins ou ne sont pas claires. Et l'« acte de notoriété » est utilisé lorsque la propriété est bien connue et qu'il y a des problèmes de limites ou de taille du bien.

Ensuite, vous devez vous assurer que les registres du registre foncier et du cadastre concordent et qu'ils sont conformes à ce que la coutume locale considère comme les limites de la propriété . Vous n'êtes autorisé à construire que sur un certain pourcentage de la superficie du terrain. Vous devez vérifier la disponibilité des services publics, notamment de l'eau et de l'électricité. Vous devez vérifier les emprises (emprises) car celles-ci ne peuvent pas être bloquées. Puis après avoir « créé » votre bien, il faut l'immatriculer une première fois. Pour toutes ces questions, vous avez besoin des services de votre avocat espagnol.

Il arrive également fréquemment que **la taille du terrain ne corresponde pas à la parcelle réelle** . Dans ces cas encore, un « expedido de dominio » ou « acta de notoriedad » doit être réalisé afin de confirmer quelles sont les limites réelles du terrain et de mettre à jour le cadastre et le registre foncier espagnol.

Le terrain est dûment immatriculé mais la maison existante n'apparaît pas dans les actes :

Il arrive parfois que la maison (la construction) elle-même **ne soit pas enregistrée** , soit pour des raisons historiques, soit parce que celui qui l'a construite a voulu éviter les impôts et les frais d'enregistrement. Généralement, dans de tels cas, tout ce qui apparaît dans le registre foncier et dans les documents officiels est le terrain.

Dans d'autres cas, la construction est enregistrée (apparaît dans les actes et dans le cadastre), mais pas comme une « maison », peut-être comme un entrepôt, ou un hangar (« auberge », ou « entrepôt ») ou toute autre construction similaire. . Cela ne suffit pas pour que la construction soit légalement déclarée comme « maison ». Cette situation aurait dû être soulignée dès la phase précontractuelle, comme cela doit ressortir clairement de la simple note.

Dans ces cas, avant d'acheter la propriété, votre avocat espagnol – ou le vendeur – doit enregistrer la maison pour la première fois, si elle n'est pas encore enregistrée, ou comme « maison2 », si elle a été enregistrée mais comme toute autre construction

similaire. (hangar, entrepôt, etc.) Cela se fait par ce qu'on appelle une « **déclaration de travaux** » . « **nouveau** » (déclaration de travaux nouveaux). Et cela doit être fait même si la maison est là depuis des centaines d'années, car, selon le registre, il s'agit d'un premier enregistrement, ou du moins du premier enregistrement en tant que maison.

La « déclaration de travaux » Le « nouveau » (DON) est un processus d'inscription d'un bâtiment ou d'une construction au cadastre . **Le processus est très similaire à celui lorsque la maison est neuve** , les différences sont les documents requis, et il se réduit à l'élaboration d'un acte du notaire espagnol, dans lequel le nouveau bâtiment est déclaré avec la description appropriée des pièces, des services. , taille et mesures, plans, etc.

Si la maison a été construite récemment (généralement moins de 4 à 8 ans, selon la zone), les documents sont exactement les mêmes que ceux considérés comme si la maison était neuve, à savoir les suivants :

- Les actes fonciers à votre nom – Pour prouver la propriété du terrain.
- Le projet de construction de votre architecte – Pour prouver la taille, la description, etc., de la maison et du bâtiment.
- Le permis de construire – Pour prouver que la propriété a obtenu l'autorisation appropriée des autorités espagnoles.
- Licence de travaux finaux – (CFO) Licence ou certificat de travaux finaux – Pour prouver que les travaux dans la propriété espagnole sont terminés.
- Assurance décennale (Seguro Decenal) – Si vous avez finalement choisi de contracter cette assurance. Dans le cas contraire, vous devez indiquer au notaire que vous n'avez pas procédé de cette manière, afin d'informer les acheteurs et d'obtenir la confirmation de leur accord.
- Certificat d'habitation de la mairie – Pour prouver que les autorités espagnoles considèrent le bâtiment comme une « maison » espagnole.

Mais si la maison n'est pas neuve, mais plutôt ancienne (plus de 4 à 8 ans, selon la zone) , alors les documents requis sont différents. Dans ce cas, comme la maison espagnole est ancienne, **il faudra prouver son âge** . Pour cela, il existe plusieurs systèmes :

Certificat d'âge réalisé par un architecte ou un ingénieur ou « Certificat d' Antiquité

» : Si la maison n'est pas déclarée au cadastre, ni dans les autres registres officiels comme le Cadastre espagnol , quelqu'un doit confirmer à ces institutions l'âge de la construction. , et quelle est sa taille et sa description (combien de mètres carrés, combien d'étages, quelle est sa taille, etc.). Pour cela, dans certaines régions d'Espagne, il est nécessaire que la propriété soit inspectée par un spécialiste qui confirmera approximativement l'âge du bâtiment avec une enquête personnelle réalisée sur la propriété pour vérifier l'état de la maison, et en tenant compte du reste de des preuves telles que des registres et des archives à la mairie et d'autres bases de données publiques ou privées.

Bien que la législation espagnole ne l'applique pas pour réaliser le DON, la certification de l'architecte doit être accompagnée des **dessins ou plans de la maison** , afin de prouver les mesures. Les plans seront très utiles à l'avenir pour déclarer la maison dans d'autres registres comme le Cadastre ou la Mairie.

Certains confondent cette certification avec une « enquête », ou avec « l'évaluation » faite par la banque afin d' approuver un éventuel prêt hypothécaire. Comme vous pouvez le constater dans ce rapport, la certification d'âge de l'architecte (parfois des ingénieurs) consiste à mesurer la maison, à détailler la description, et également à fournir un âge approximatif de la propriété. Ce certificat est très spécifique et est utilisé expressément pour déclarer la construction espagnole au cadastre avec le processus de Déclaration de Travaux Nouveaux.

Une « **enquête** » est réalisée par des professionnels, qui peuvent être architectes ou non, qui indiquent simplement la situation de la maison et l'état de la construction pour détecter les défauts de construction , et elle est utilisée principalement dans le processus d'achat. ou l'acquisition d'un bien. En fait, c'est quelque chose qui n'est pas utilisé lorsque les acheteurs et les vendeurs sont espagnols, mais qui est largement utilisé en Espagne lorsque l'acheteur est d'autres nationalités, comme les Britanniques.

Et enfin, «**l'évaluation**» réalisée par la banque hypothécaire est différente de «l'enquête» et de la «certification d'âge» car elle est réalisée par des professionnels, généralement non des architectes, uniquement pour « évaluer» la propriété . Cela signifie que la banque, en tant que créancière du prêt, veut connaître la valeur du prêt

avant de fournir les fonds du prêt, principalement pour vérifier si le bien sera suffisamment garanti pour couvrir le risque et les fonds empruntés.

Certificat d'âge de la Mairie . Certificat d'ancienneté de la Mairie . Il s'agit d'une attestation délivrée par la Mairie. Cette certification n'est pas aussi détaillée dans la description de la construction que celle faite par l'architecte, mais elle sert à confirmer au cadastre espagnol et au notaire quel est l'âge exact ou approximatif de la construction.

Attestation du Cadastre . « Cadastral ou certificat cadastral » . Dans certaines zones, le Cadastre dispose d'une base de données détaillée des propriétés, des constructions et des terrains des zones rustiques. De telle sorte que, bien que le Cadastre ne puisse pas être informé de l'existence actuelle de la propriété, le Cadastre , en raison de son activité « automatique » ou « d'inspection » (le Cadastre n'agit que lorsque les intéressés informent d'une transaction déterminée , il n'agit jamais par sa propre inspection, ni en agissant automatiquement), a détecté au préalable l'existence de la maison et peut en confirmer l'âge avec plus ou moins de précision. Dans ces cas, et selon les zones, les notaires et les services du cadastre acceptent la certification du Cadastre comme preuve de l'existence et de l'ancienneté de la propriété en cours de DON.

Dans les deux cas, je veux dire, dans le cas d'une maison relativement neuve ou ancienne , les documents requis sont fournis au notaire, qui préparera les actes appropriés qui seront appelés Déclaration de Nouvelle Construction , qui devront être signés par le propriétaire. du terrain. Une fois les actes correctement signés, ceux-ci seront les actes de propriété actuels, et les précédents, qui contenaient uniquement le terrain, seront annulés.

Ensuite, une fois que vous avez tous ces documents, vous devez les apporter chez le notaire . Le notaire préparera les titres de propriété de la construction et vous **les signerez** . Ce processus est appelé **Déclaration de nouvelle construction** . Cela déclarera que, sur la parcelle préexistante, il y a maintenant une construction, qui est une maison.

Ensuite, vous devrez apporter ces documents au Registre Foncier pour apporter la modification appropriée à l'inscription du terrain, y compris désormais la maison, et la maison sera légalement complète.

Ainsi, les dépenses du DON seront, principalement :

- Frais de notaire pour préparer les actes DON
- Frais de Cadastre pour inscrire le DON dans l'inscription du terrain
- Droit de timbre – 1, 1,5, 0,2 % (selon la superficie) de l'évaluation de la propriété

Dans ces cas, il est fortement recommandé de négocier avec les vendeurs qui enregistrent la maison auprès du DON approprié avant de procéder à la vente. En effet, si vous obtenez un prêt hypothécaire, la banque ne pourra pas évaluer la propriété tant que la maison n'aura pas été enregistrée au DON, car d'ici là (1) elle existe légalement ; et (2) jusqu'à ce qu'elle soit enregistrée, il n'y a aucune désignation officielle de ce qu'est exactement la propriété (taille, superficie et limites, etc.). Il ne peut pas non plus conclure une hypothèque sur une propriété non enregistrée. Dans ce cas, vous n'avez pas le choix : les vendeurs doivent l'enregistrer avant que vous puissiez l'acheter.

Le terrain est parfaitement inscrit dans les actes, et la maison apparaît, mais son extension complète n'est pas déclarée, ou il y a d'autres éléments non déclarés dans les actes comme un garage, ou une piscine, ou des entrepôts, etc.

Ces cas sont très fréquents dans les terrains rustiques. Ce sont les cas typiques dans lesquels, dans un temps déterminé, quelqu'un a inscrit et déclaré le terrain, et même la maison, mais ils n'ont pas inclus d'autres parties de la maison, ni d'autres éléments, car ils ont été construits après.

Par exemple, le propriétaire qui, après avoir acheté la maison, construit une piscine, ou un garage, ou agrandit la maison avec une nouvelle pièce, ou un nouveau porche, ou un nouvel étage, ou une nouvelle terrasse, etc.

Ces cas sont extrêmement problématiques, car le processus de déclaration et de mise à jour des actes avec la nouvelle extension **nécessite une étude spécifique du sujet** .

Il existe de nombreuses probabilités et exigences différentes, selon **QUELLE est la taille du terrain ; OÙ se trouve la propriété** (Valence, Almería, Alicante, Murcie, Castellón , Grenade, Cadix, Málaga, etc.), avec des différences extrêmement élevées entre les régions et même entre les villes ; **QUAND ces extensions ont été réalisées** (4 ans avant, 10 ans, 20 ans), et **COMMENT elles ont été construites** (sans permis de

construire, avec permis de réforme, etc.), il est absolument impossible de donner un aperçu valable de cette question qui pourrait servir de guide aux propriétaires concernés.

Qu'est -ce que « FUERA DE ORDENACIÓN » – HORS NORMATIF ?

« Fuera de ordenación » est une ANCIENNE construction, ou une ANCIENNE partie d'une construction, qui a été construite sans permis, qui ne répond pas aux normes de construction et qui ne peut pas être légalisée .

- Une construction ancienne : La construction doit être construite plus avant que l'administration espagnole doive réagir contre la construction (démolir+amende).
- Avant 2014 : 4 ans à compter de la construction
- Après 2014 : 15 ans à compter de la construction
- Il ne peut pas obtenir maintenant une licence pour légaliser Article

Conséquences positives :

- Il peut être PATRIMONIALISÉ : Il peut faire partie de votre patrimoine ou de votre Richesse personnelle. Il peut être enregistré au bureau du cadastre, obtenir une hypothèque, le vendre, en hériter, etc.
- Il s'agit d'une construction qui est désormais légalisée et juridiquement consolidée à l'époque, même si elle ne répond pas aux normes. Ainsi, d'un point de vue juridique, s'il n'y a actuellement aucune finalité affectant la propriété , il n'y a aucune action que la Mairie peut entreprendre contre cette propriété en raison de son âge, et ne peut pas être démolie par l'administration.

Conséquences négatives:

Aussi, de ce fait, la Mairie respecte les constructions existantes, mais celles-ci ne peuvent être agrandies. Ainsi, de nouvelles constructions dans la propriété ne peuvent pas être construites. La Mairie autorise des réformes intérieures sur ce type de propriétés , mais pas les extensions, ni la construction d'autres bâtiments comme des garages, etc.

Mais, étant donné que la propriété échappe à la réglementation, la Mairie n'approuvera pas l'autorisation de réformer les parties structurelles essentielles du bâtiment comme les fondations, le toit, etc. La Mairie admettra de « réformer » la maison existante et de « réparer » la structure existante, mais pas de « retirer » les anciennes parties pour en installer de nouvelles. Par exemple, dans le cas d'un « incendie » ou d'une inondation qui pourrait affecter la maison dans sa structure, la Mairie ne pourra pas accorder le droit de « reconstruire » la propriété. Ainsi, en conclusion, la Mairie autorise des réformes internes pour maintenir la construction, mais pas des réformes structurelles de poutrelles, fondations, changement de toiture, etc.

application du CH : les propriétés en panne peuvent rencontrer des problèmes à l'avenir pour obtenir/rénover le CH.

Que sont les URBANISATIONS SEMI – CONSOLIDÉES ?

Dans ce rapport, nous avons expliqué les différences entre **les TERRES URBAINES et NON URBANISABLES (TERRES RUSTIQUES) .**

En ce qui concerne **les TERRAINS URBAIN** , nous avons expliqué qu'il s'agit d'un terrain sur lequel il est autorisé de construire avec des spécifications déterminées contenues dans les « Plans de Développement » de la ville ou de la zone (Plan General de Ordenación Urbana), ou dans des zones spécifiques d'urbanisation. appelés « Plans Partiels » , etc.

Cette terre dispose de toutes les installations et exigences pour y vivre dans une forte densité de population, comme l'approvisionnement en eau et en électricité pour les propriétés et les constructions, ainsi que l'électricité et l'eau publiques. Et d'autres connexions de fournitures, comme les eaux usées, le gaz, les télécommunications, etc.

Le terrain urbain ou « Suelo Urbano » est le territoire des villes, des villages ou des urbanisations et il est utilisé pour avoir un bon accès par des routes, avec des trottoirs, des rues, des zones commerciales, des services de santé, des écoles, des collèges, des centres sportifs, etc.

Mais, en parlant de Terrain Urbain, il existe une différence importante entre les Terrains Urbains « CONSOLIDÉS » et « NON CONSOLIDÉS » ou « SEMI-CONSOLIDÉS ».

UNE **TERRAIN URBAIN CONSOLIDÉ** est une parcelle où toutes les infrastructures d'urbanisation nécessaires ont été achevées et où la parcelle dispose de tous les services pour être considérés comme « urbains » (électricité, eau, accès routier, égouts, etc.), et a déjà donné tous l'espace nécessaire à l'administration publique pour installer toutes ces infrastructures d'urbanisation. Cette parcelle a participé au paiement de l'infrastructure, et a déjà donné (si nécessaire) des parties du terrain à utiliser pour cette infrastructure publique.

Si le terrain n'est pas bâti, il s'agira alors d'un terrain bénéficiant du droit de construire proprement défini par les lois de construction en vigueur.

Si le terrain est déjà construit, les constructions existantes, si elles sont construites conformément aux lois sur la construction, seront des propriétés totalement légales, car les droits de propriété seront absolument protégés de l'administration publique, tant pour le terrain que pour la construction.

UN **TERRAIN URBAIN NON CONSOLIDÉ** est le contraire. Est-ce qu'une parcelle sur laquelle ne sont pas installées toutes les infrastructures nécessaires pour être considérée comme « CONSOLIDÉE ».

Ainsi, si le terrain n'est pas construit, avant d'obtenir le permis de construire, la Mairie demandera de compléter l'infrastructure d'urbanisation de la zone, conformément aux lois de construction en vigueur, et/ou le terrain n'a pas cédé l'espace au public. administration pour l'installation de cette infrastructure. Ainsi, d'éventuels coûts d'urbanisation peuvent être en attente sur le terrain, et d'éventuelles parties de la parcelle peuvent être affectées par les règles d'urbanisation et, par conséquent, être obligées de « donner » à l'administration publique pour installer une telle infrastructure.

Si le terrain est déjà construit, d'éventuelles *charges d'urbanisation* peuvent affecter le développement et l'utilisation de ces constructions, et ces constructions peuvent également être *affectées si elles se trouvent au milieu des futures zones d'infrastructures*. Ces cas sont ceux dans lesquels les propriétés ont été construites avant que les

zones ne soient converties en zones « urbaines » (parce qu'elles étaient assez anciennes), ou simplement parce que ces constructions ont été construites sans le permis de construire approprié (illégal).

Dans ces cas, les droits de propriété sur la parcelle, et sur les éventuelles constructions, ne sont pas consolidés par le propriétaire. En d'autres termes, l'Administration publique peut avoir la faculté d'acquérir une partie (ou la totalité) du terrain, et les constructions peuvent être affectées lors de l'adaptation du terrain aux exigences de l'urbanisation. Ainsi, les terrains et les constructions ne sont pas totalement intégrés dans les droits de propriété du propriétaire, car tous deux peuvent être affectés par les exigences et les projets d'urbanisation.

A l'intérieur des zones NON CONSOLIDÉES, il existe également une classification spéciale appelée **SEMI- CONSOLIDÉE**. Les zones semi-consolidées sont celles qui, étant « urbaines », se trouvent dans l'un des cas suivants :

- **Certains travaux d'urbanisation ont été réalisés, mais pas tous.**
- **Certaines parties du terrain sont attribuées à l'administration publique pour les infrastructures publiques, mais pas toutes ce que demandent les lois.**

Ce sont les cas typiques que l'on peut trouver dans des régions de Valence, d'Alicante (Denia, Campello, Benidoleig, Onda, Javea, Benissa, Moraira, Calpe, Gata de Gorgos, etc.), d'autres de Murcie, d'Almeria (Vallée d'Almanzora, Vera, etc.), Malaga et Séville.

Habituellement, ce sont des zones où les terres ont toujours été considérées comme « rustiques », et au fil du temps, ont progressé les constructions de maisons avec une forte densité de constructions (suivant la réglementation en vigueur, plus de 6-8 par hectare). Dans ces zones, ces constructions sont dotées plus ou moins d'infrastructures déterminées d'eau, d'électricité, d'accès public et de routes. Selon les cas, on peut trouver des zones où l'infrastructure installée est totale et d'autres zones où elle est plus pauvre.

Dans ce cas, dans les constructions semi-consolidées, c'est légal. Et « légaux », parce qu'ils ont été construits avec le permis de construire approprié, ou parce qu'ils ont été légalisés après avoir été construits.

Dans ces cas-là, le propriétaire « consolide » la propriété de la construction, mais pas celle du terrain. Ainsi, l'administration publique ne peut rien faire contre la construction, mais le terrain peut être affecté par d'éventuelles parties destinées aux infrastructures urbaines, ou affecté par des taxes d'urbanisation.

Les problèmes typiques que nous pouvons rencontrer dans ces propriétés sont :

- **Que pour agrandir ou construire des maisons sur des parcelles à l'intérieur de ces zones, la Mairie peut demander de céder une partie du terrain pour l'installation d'infrastructures publiques (zones piétonnes, raccordement aux égouts, câblage électrique, gaz, eau, etc. . .)**
- **Que les propriétaires soient priés de payer une partie ou la totalité des dépenses d'urbanisation de la zone (raccordement aux égouts, à l'eau, à l'électricité, installation de fosses septiques modernes, cession d'une partie du terrain pour la voie publique, etc.).**

tla

tax · lawyers & architects



tla

tax lawyers & architects

BILBAO, VALENCE, ALICANTE, MALAGA, MAJORQUE

info@tlacorp.es

www.tlacorp.es

+ 34 965 48 81 68