

Achetez en **Espagne** en toute sérénité



2023 - 2024




CAP SUD
CONSEIL IMMOBILIER
Aussi pour l'Espagne!
www.immo-espagne.be

Rencontrons-nous pour réaliser ensemble **votre projet**
à la **Costa Blanca**, la **Costa Calida** ou la **Costa del Sol**.





Expert immobilier avec une expérience professionnelle de plus de 30 ans, **Dominique Binet** connaît bien le marché espagnol. Avec toute son équipe, il est à l'écoute de votre projet et il pourra trouver le bien qui correspond à vos attentes.

Selon son expression favorite : « *Cap Sud Espagne ne vend pas des briques, mais répond à votre projet* », il sélectionne avec le plus grand soin les résidences (choix attentif du promoteur pour la qualité et le sérieux, choix de l'emplacement).

Le choix des résidences proposées ci-après n'est qu'une partie de ce qui est disponible.

En privilégiant l'**immobilier neuf**, vous obtenez les garanties suivantes :

- Un design novateur, avec de grandes ouvertures pour profiter du soleil
- Un cahier des charges bien étudié en termes d'isolation et de qualité des finitions

« Accompagnez-nous sur place pour découvrir votre futur lieu de vie ou de repos au soleil !

Nous vous assistons de A à Z dans votre langue pour tout le processus d'achat depuis la présentation en Belgique, le voyage pour le choix et enfin jusqu'à la passation de l'acte chez le notaire. Notre agence partenaire locale prend ensuite le relais et vous procurera un service après-vente complet ainsi que la possibilité de mettre en location saisonnière votre bien ! »

Cordialement,

Dominique Binet



Les régions que nous proposons

Costa Blanca Nord

Un bon climat et des villages réputés en bord de mer tels que Javea, Moraira, Altéa,... à deux heures d'avion de Bruxelles ou Charleroi, ou accessibles en voiture. Les petites villes et villages aux alentours sont vivants toute l'année.

Le parc immobilier est plutôt constitué de villas quatre façades avec des jardins dans des urbanisations ou de «fincas», anciennes fermes dans la campagne.

Costa Blanca Sud

Le **meilleur climat** d'Espagne et d'Europe, 300 jours de soleil de soleil par an et humidité très basse, à seulement deux heures de vol de Bruxelles ou Charleroi. Deux aéroports desservent la Costa Blanca : Alicante et Murice.

A 10 minutes au Sud de Torrevieja, la Orihuela Costa présente un **environnement relaxant** avec un équilibre parfait entre les espaces verts, parmi lesquels les pinèdes de la Dehesa de Campoamor, les golfs, les champs d'orangers et de citronniers, les urbanisations NEUVES et les zones commerciales, dont l'exceptionnel ZENIA BOULEVARD, avec ses 150 boutiques et toutes les grandes enseignes.

Le long de cette côte de 16km alternent falaises, **criques de sable fin** aux eaux turquoise, **marinas** et **grandes plages** avec promenade piétonne et vélos sur plusieurs kilomètres. On peut y pratiquer des sports nautiques pendant toute l'année grâce au climat privilégié, mais également du golf. C'est dans cette région que se trouve la majorité de nos résidences sélectionnées avec soin, nouvellement construites ou sur plan.

Costa del Sol

La Costa del Sol se situe en Andalousie, région la plus riche d'Espagne du point de vue culturel, avec ses villes historiques telles que Grenade, Séville, Cordoue, Ronda, Cadix, Malaga, et la très chic Marbella, ancien village typique, très «jet-set», qui a su conserver son charme.

L'offre de loisirs sportifs est très diverse, du golf au ski (dans la Sierra Nevada en hiver) en passant par les sports nautiques et le surf sur les plages mondialement connues de Tarifa. La concentration de terrains de golf, avec quelques 80 parcours, la plupart dotés d'équipements résidentiels, y est la plus importante de toute l'Europe continentale.

Le parc immobilier est mixte, entre villas de luxe et les appartements.



Costa Calida

Située autour de la région de Carthagène et desservie par l'aéroport de Murcie, la Costa Calida est surtout connue pour la Mar Menor et son site exceptionnel de la Manga.

La Mar Menor est une lagune de mer salée, au sud-est de la région de Murcie, séparée de la mer

Méditerranée par un cordon littoral de 21 km de long et d'une largeur variable de 100 à 1200 mètres. Avec près de 170 km² de surface et 70 km de côtes, une eau qui ne dépasse par 7m de profondeur, c'est «la plus grande piscine du monde».

La Mar Menor attire tous ceux qui recherchent un endroit tranquille pour se détendre avec des conditions climatiques idéales toute l'année. C'est un des lieux les plus fréquentés d'Europe pour la pratique et l'apprentissage de tous les sports nautiques. Les chemins de balade y sont agréables et les infrastructures touristiques nombreuses : bars, boutiques, restaurants, thermes, ...

Sa partie nord est un parc naturel.

C'est l'autre région où se trouve une grande sélection de nos biens, choisis rigoureusement pour leur emplacement et les services qu'ils offrent.

Réalisez votre **rêve** espagnol !

C'est le bon moment, en toute sécurité, avec un accompagnement de A à Z, par nos agents immobiliers belges agréés de l'IPi (Institut des Professionnels de l'Immobilier).

Des professionnels expérimentés multilingues vous suivent personnellement, et des partenaires locaux fiables assurent le suivi à long terme.

Pourquoi réaliser un achat immobilier en Espagne ?

Les plages

Pour les fans des plages, notre conseil est la COSTA BLANCA SUD : en effet, entre Torre Vieja et Pilar de la Horadada, cette côte offre une grande diversité de superbes plages de sable blanc, grandes et aménagées ou petites et sauvages, et même une plage classée réserve naturelle de 14 km bordée de forêts de pins.

La Costa Calida (au sud) avec la Mar Menor élargit encore le choix de résidences proches de plages paradisiaques et l'accès à tous les sports nautiques.

Le golf

Pour les amateurs de golf, la Costa Blanca Sud et la Costa del Sol sont des maîtres choix. Beaucoup de résidences bordent ces golfs. La haute saison golfique (de novembre à avril) prend le relais de la saison balnéaire, et assure une animation toute l'année.

Bruxelles

jeu. 10 février 10:38



6°

Nuageux
7°/2°
Ressenti 3°



11:00

6°

95%



12:00

6°

73%



13:00

7°

57%



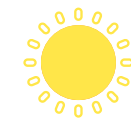
14:00

7°

73%

La Zénia

jeu. 10 février 10:38



21°

Ensoleillé
21°/8°
Ressenti 21°



11:00

19°

1%



12:00

20°

0%



13:00

21°

0%



14:00

20°

0%

Comparaison de température le 10/02/2022

Des prix très intéressants et une meilleure qualité

La crise immobilière de 2008 a assaini le marché et les promoteurs construisent mieux et à des prix plus intéressants pour concurrencer l'ancien qui, lui, a beaucoup baissé.

Nous pensons que les constructions neuves sont un bon investissement car elles offrent une garantie de 10 ans et le design est actuel. Les performances énergétiques sont bien meilleures (isolation phonique et thermique).

Nous sommes très attentifs à la qualité des résidences et villas que nous proposons à la vente : nous avons visité personnellement les biens en cours de construction où nous avons évalué le cahier des charges, et visité l'emplacement des biens en vente sur plan.

Sur notre site www.immo-espagne.be, vous trouverez une sélection d'autres biens.

Les stocks évoluant vite, contactez-nous pour savoir ce qui est toujours disponible.

De nombreux accès en vols low-cost

L'Espagne est facile d'accès : de nombreux vols low-cost sont à disposition vers les aéroports de Malaga, Alicante et Murcie depuis Zaventem, Charleroi, Liège et même Maastricht.

Un climat paradisiaque

- Le sud de l'Espagne étant une région exceptionnelle, le choix des Costa Blanca Nord et Sud et de la Costa del Sol s'est vite imposé, rejoint maintenant par la Costa Calida.

En premier lieu parce que le climat subtropical méditerranéen y est splendide, avec plus de 300 jours de soleil par an.

- Ce climat est reconnu comme le meilleur d'Europe. Il fait beau et lumineux toute l'année.

Le bonheur pour tout le monde

Les Espagnols sont très accueillants et il n'y a pas de barrière de langue : **tout le monde se comprend et les Belges sont particulièrement appréciés.**

- Pour **tous** : le bonheur de bronzer et de manger toute l'année en plein air, de porter des shorts ou des belles robes colorées en toute saison.
- Pour les **familles** : grandes plages sécurisées de sable fin, **parcs aquatiques**, kartings, **bowlings**, locations de bateaux, **excursions** dans un arrière-pays montagneux et parsemé de champs d'oliviers, d'amandiers et d'orangers.
- Pour les **jeunes** : la bonne ambiance, **farniente** à la plage, fiesta espagnole, bars, **discothèques**, bar tapas, le **shopping**...
- Pour les **sportifs** : des kilomètres de plages bordées de chemins piétonniers, des parcours de vélos en site propres, le tennis, les innombrables golfs, la mer...
- Pour les **retraités** : le calme quand on veut, le climat doux et sec en hiver, très favorable pour les affections rhumatismales ou arthritiques, la thalassothérapie..., la vie peu chère pour un plus grand pouvoir d'achat avec sa pension, peu de frais de chauffage. Les services médicaux performants et modernes, les découvertes des villes authentiques espagnoles.
- Pour les **gourmands** : une multitude de **restaurants**, les fameuses **paellas** au feu de bois, les **poissons** qu'on achète à la rentrée des bateaux de pêche, les légumes et les fruits frais de l'endroit achetés en direct sur les marchés des petits **producteurs locaux** (aahh... le goût des oranges et mandarines fraîchement cueillies...)
 - La vie sociale quand on veut : de nombreux clubs de belges se sont formés se regroupant par affinité de loisir ; On se fait vite des tas de nouveaux amis.
 - Une sécurité médicale avec la présence d'hôpitaux renommés qui ont des accords avec les mutuelles belges.

Les frais

Quels sont les frais d'achat ?

1. Pour les biens neufs

- **TVA** : 10% du prix
- **AJD** : Costa Blanca = 1,5% - Costa Calida = 2%
(Actos juridicos Documentados = timbre)
- **Notaire et enregistrement** : entre 1 400 € pour un achat de 150 000€ et 2 500€ pour un achat de 300 000€
- **Frais de branchement eau et électricité** : +/- 500€
- **Constitution du fond de roulement de la résidence** : entre 300€ et 500€
(uniquement pour les appartements)

Ces frais sont ajoutés dans votre décompte d'achat par le notaire espagnol et payables à l'acte espagnol.

- **En option** : assistance par un avocat : +/- 1 500 à 2 000 € ou 1% pour la Costa del Sol

2. Pour la revente de biens

- **ITP** : 8 à 10% selon la province
- **Notaire** : max/ 1%
- **Registre foncier** : max. 1%
- **Avocat personnel** : +/- 1%

Quels sont les frais annuels à prévoir ?

Variables d'après le type de biens et la résidence, mais en moyenne :

Exemple pour un appartement deux chambres d'une valeur de 200 000 € :

- **Assurance du bien** : +/- 350€/an
- **Charges communes** (entretien jardins, piscine, communs) : pour un appartement de 2 chambres et 2 salles de douche, avec piscine et jardins communs, comptez en moyenne, sur la Costa Blanca Sud (bien neuf) : entre 900€ et 1 400€/an.
Pour les villas, pas de charges communes : seulement entretien de la piscine privée (+/- 70-80€/mois)

1. Taxation en Espagne

- **Taxes communales (suma)** : +/- 500€
- **Taxes des non-résidents (renta)** : +/- 500€ (n'est pas à payer si vous louez le bien)
- **En cas de location*** : 19% de taxes sur le revenu net (brut - charges déductibles)

À prévoir également : Taxes de collecte de déchets, consommations d'électricité et d'eau.

* Détails du calcul fournis par notre fiscaliste sur place.

2. Taxation en Belgique

Vous devrez déclarer un revenu cadastral correspondant au bien acheté. Ce RC est calculé à partir d'un facteur de correction appliqué annuellement.

Actuellement ce facteur est de 15,036%, et le multiplicateur de 5,3%.

Exemple : Pour un bien acheté 250.000 euros hors TVA , le calcul est :

$$250.000/15,036*5,3\% = 881 \text{ euros}$$

Ce montant de 881 euros est le RC à rajouter aux revenus du ménage (taxé au taux marginal +/- 35% soit +/- 308 euros d'impôt supplémentaires.



Comment se passe l'achat

1

Une rencontre chez vous ou dans nos bureaux (une de nos 11 agences CAP SUD), avec un de nos spécialistes de l'Espagne :

- pour connaître votre projet et vous orienter au mieux
- pour la présentation des biens que Cap Sud Espagne a sélectionné pour leur qualité et pour la fiabilité du constructeur, et qui correspondent à vos critères
- pour préparer le voyage découverte

2

Un voyage découverte de 3/4 jours, permettant de découvrir la région et de visiter les chantiers et biens sélectionnés, afin de trouver, dans ce qui est disponible, ce qui répond à votre projet. La visite comprend aussi bien des chantiers en construction que des appartements terminés et prêts à être livrés.

Nous nous occupons de réserver pour vous les vols aller/retour (en notre compagnie le plus souvent), et votre hôtel, à des conditions préférentielles vu nos introductions locales et idéalement placé tout près d'un bon nombre de résidences à visiter.

Le programme permet de faire connaissance avec la région en vous faisant visiter les principaux sites intéressants, et de choisir «de visu» votre futur lieu de résidence.

Vous visiterez également les bureaux des constructeurs locaux, pour mieux connaître les qualités des constructions et les cahiers de charges, ainsi que les équipements et finitions prévues.

A l'occasion d'un précédent voyage avec des clients, la RTBF (dans le cadre de l'émission du journal télévisé et également dans l'émission : «On n'est pas des pigeons»), nous a accompagné sur place et a apprécié le sérieux de notre organisation et des services à nos clients. Les deux reportages peuvent être vus sur notre site : [www.immo-espagne.be/rubrique ACTU](http://www.immo-espagne.be/rubrique%20ACTU), «Les Belges qui achètent en Espagne».

Services compris en achetant avec **Cap Sud Espagne**



Avant l'achat : le choix

- Avec l'aide de notre agence sur place, nous sélectionnons les meilleurs projets offrant une bonne situation et un cahier des charges complet.
- Lors d'un rendez-vous personnalisé, sélection et aide au choix de votre bien en fonction de vos aspirations et de votre utilisation : séjours hors saisons ou en été, mise en location, séjours courts ou longs, proximité mer ou golf/campagne, ...
- Voyages découvertes accompagnés de trois ou quatre jours, organisés par nos soins.
- Choix et réservation de votre bien.

Grâce au système que nous avons mis en place, vous bénéficiez d'un accompagnement professionnel dans votre langue pendant tout le processus d'achat, aussi bien au départ de la Belgique que sur place.

Après l'achat : suivi et gestion par notre agence partenaire locale (indépendante juridiquement et financièrement)

- Ouverture de votre compte bancaire espagnol.
- Organisation de la réception/inspection du bien avant l'acte.
- Accompagnement chez le notaire.
- Réception et installation des meubles, électroménagers,...
- Service après-vente : location saisonnière,...
- Le financement en Espagne jusqu'à 70% de l'achat sous réserve d'acceptation par la banque.
- En option : le home management : gestion et surveillance sur place de votre bien (30€/mois).
- En option : le suivi par un avocat parlant français. (Avocat recommandé pour un achat neuf).

Avocat obligatoire pour achat d'un bien en seconde main.

Avocat : coût moyen de 2000€

L'investissement immobilier en Espagne

l'investissement plaisir/gagnant

Aujourd'hui, de plus en plus de Belges souhaitent **investir** dans l'immobilier hors de la Belgique. L'Espagne se prête particulièrement bien à un investissement, par la **sécurité juridique** (achats en pleine propriété) mais aussi grâce aux **infrastructures touristiques très développées** et à la **diversité des loisirs**...

On observe depuis plusieurs années un **engouement touristique** croissant vers l'Espagne (10 à 20 % d'augmentation annuelle des séjours), vu le reflux d'autres destinations plus « **exotiques** », hors Europe.

Investir dans des logements destinés à la location saisonnière est donc plus que jamais **rentable** en Espagne, surtout si on choisit une région où il y a peu de grands resorts hôteliers; les touristes devant s'orienter vers la location d'appartements ou de villas meublées. La location saisonnière n'occasionne **pas de défauts de paiements**, puisque les locataires paient avant leur entrée dans le bien pour toute la durée de leur séjour.

Avec ses agences locales, Cap Sud Espagne a développé un **savoir-faire** en matière de gestion locative. Les services comprennent : la recherche de locataires, la signature de contrat, l'encaissement des loyers et d'une somme cautionnée pour couvrir les dégâts éventuels, l'accueil sur place avec état des lieux entrée/sortie et gestion des nettoyages et remises en état. Le propriétaire bénéficie donc d'un **service « all inclusive »**, se contentant d'encaisser les loyers nets sur son compte bancaire.

Bien entendu, le propriétaire qui dispose de temps libre peut gérer lui-même tout le processus, mais avec un service d'accueil des locataires sur place que l'on peut organiser (option « key holding »).

Cap Sud Espagne ne prend aucun engagement quant à des rendements locatifs, ni à des plus-values potentielles, ceux-ci sont donnés à titre indicatif.

Les loyers sont taxés en Espagne, mais des **déductions de charges** sont autorisées, notre fiscaliste local vous renseignera.

La réglementation récente impose d'obtenir un numéro de licence de tourisme, délivré par l'administration, avant de pouvoir proposer les biens à la location. Ce numéro devra légalement apparaître sur toute publicité faite à propos du logement.

En 2019, une nouvelle réglementation fait passer cette compétence vers les communes, ce qui pourrait engendrer des retards pour leur obtention, ou empêcher celle-ci. Demandez l'information à jour à notre bureau local.

Toutes les informations et notamment les prix contenus dans cette brochure peuvent varier à tout moment sans préavis. Cap Sud Espagne décline toute responsabilité quant à ces éventuels changements. Il arrive aussi que, en cours de commercialisation, des promoteurs octroient des avantages ou ristournes qui sont bien entendu répercutés au client.

Les biens présentés dans cette brochure sont une photo de ce qui est disponible au moment de son impression, les stocks et les descriptions /particularités/ prix des biens peuvent varier dans le temps, ce n'est qu'une fois sur place lors des visites que le stock des unités vraiment disponibles est actualisé et les prix également.

Les biens ci-présentés ne sont qu'un infime échantillon des biens disponibles et ont valeur d'exemple.

Info vérité :

L'achat en Espagne doit avant tout être considéré comme un achat «plaisir», la location saisonnière reste une option qui peut être intéressante mais peut devenir aléatoire au fil des années. Les prix de l'immobilier peuvent aussi fluctuer de manière importante en Espagne comme par le passé.

Exemples de biens
proches de la mer





Appartements Vista Azul 37

àpd **199 900€**



Appartements Lamar House

àpd **229 900€**



Appartements La Pinada

àpd **235 000€**



Appartements El Raso

àpd **237 000€**





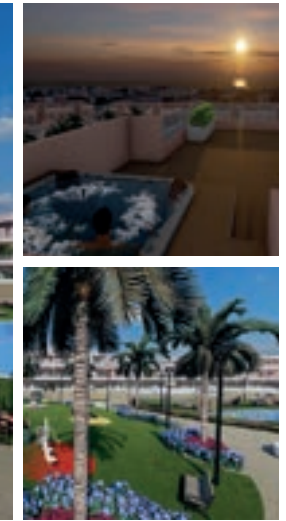
Appartements Nalia

àpd 241 800€



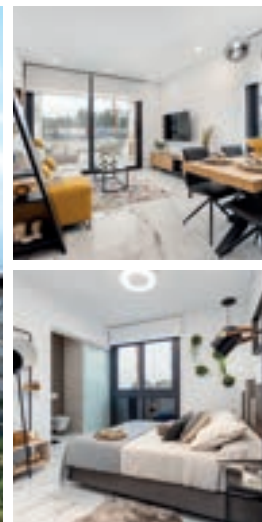
Appartements Vista Azul

àpd 264 900€



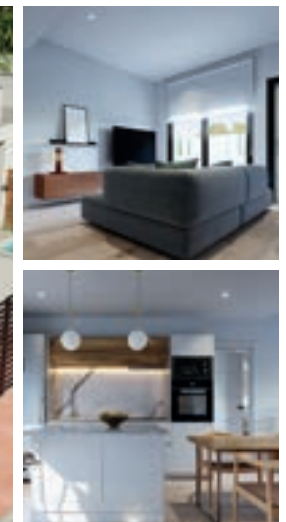
Appartements Playa Flamenca

àpd 279 000€



Bungalow Vella Latino Pueblo

àpd 239 900€





Villa De la Vega IV

àpd 288 000€



Villa San Pedro

àpd 295 000€



Villa Carla Villa IV

àpd 315 000€



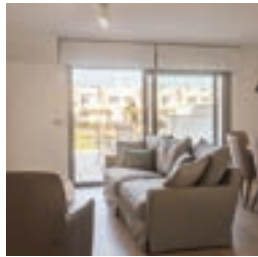
Villa Los Alcazares

àpd 375 000€





Exemples de biens
proches d'un **golf**



Appartements Capri VIII



àpd 169 900€



Villa Malé



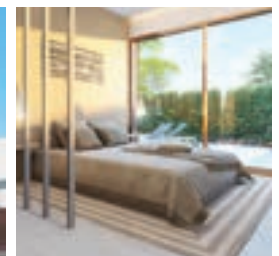
àpd 299 900€



Villa Casas Blancas



àpd 339 000€



Villa Formentera



àpd 379 000€



Appartements Zante

àpd 212 000€



Bungalow Leros

àpd 435 000€



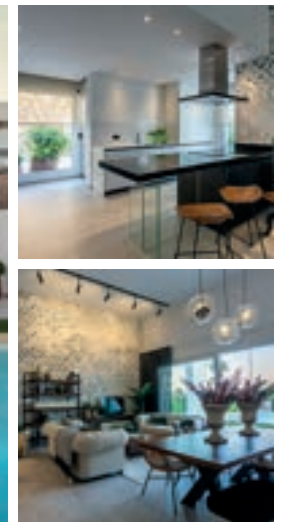
Villa Saria

àpd 535 000€



Villa Andros

àpd 599 000€





Appartements Azure



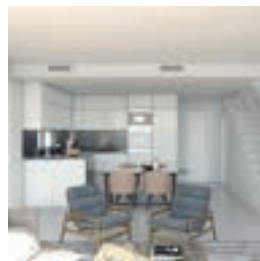
234 900€



Appartements Kumquat



àpd 295 000€



Appartements Limonero Las colinas



585 000€



Villa Mimosa 123



àpd 865 000€

A vibrant, palm-lined promenade with a colorful mosaic path, outdoor dining areas, and people walking. The path is decorated with a colorful, wavy mosaic pattern in shades of orange, red, and blue. Tall palm trees line both sides of the path, casting shadows on the ground. To the right, there are outdoor dining areas with tables and chairs, some covered with white umbrellas. People are seen walking along the path, and a woman in a grey tank top and black shorts is walking away from the camera in the foreground. The overall atmosphere is bright and lively.

Exemples de biens
proches d'un **village**



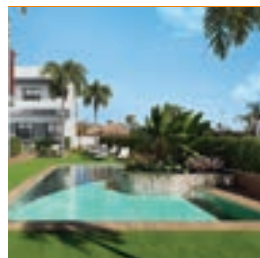
Appartements Paradise san Miguel

àpd 149 000€



Appartements Saoco

àpd 159 900€



Appartements Benoa Thai Cimbra

àpd 182 400€



Appartements Torrevieja

àpd 229 900€





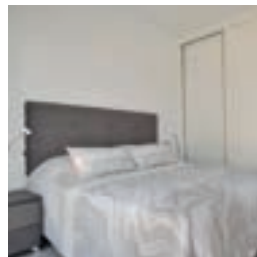
Appartements Annapurna

àpd 335 000€



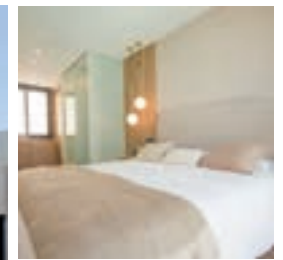
Bungalow Senda de los Flamencos

àpd 269 900€



Villa Martin Gardens

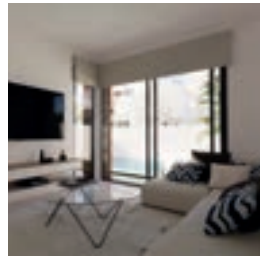
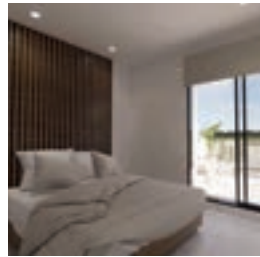
àpd 226 000€



Villa Benijofar

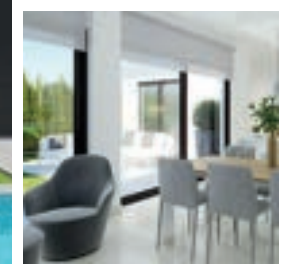
àpd 359 000€





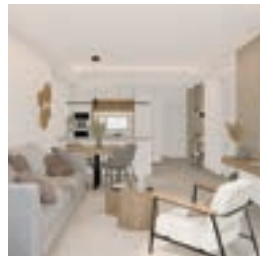
Villa San Fulgencio

àpd 369 000€



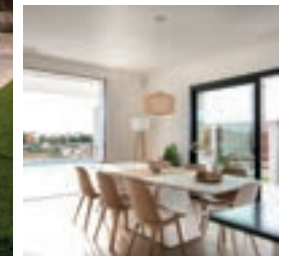
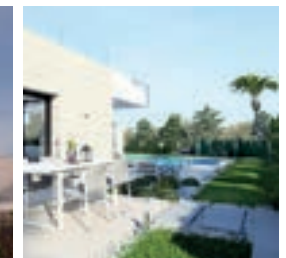
Villa Roda

àpd 385 000€



Villa Los Montesinos

àpd 435 000€



Villa Herrada

àpd 439 000€



Quelques témoignages

Mme Ersboll



Cap Sud est professionnel du début jusqu'à la fin et accompagne le client dans tout le processus de prospection et d'achat. Excellent service et de très bons contacts humains.

Mr et Mme Ramos



Nous avons trouvé Cap-Sud Espagne sur base des commentaires positifs de plusieurs clients.

Lors de notre premier rendez-vous avec M. Binet, nous nous sommes rendus compte de l'expérience, professionnalisme, soucis pour le client. Nous étions rassurés...

Suivant la proposition et aide de M. Binet, nous sommes partis en Espagne pour plusieurs visites de maisons et appartements.

Sur place, nous avons eu le plaisir de compter sur l'assistance d'une équipe formidable (merci aussi à Jean-Paul et Anita) et infatigable pour nous aider à trouver notre rêve.

Nous comptons sur tout le support de l'équipe en Espagne et aussi de M. Binet, ici en Belgique.

Même si l'appartement que nous avons choisi est encore en construction, on s'imagine déjà sur notre terrasse à « Villacosta Club nr. 3 ».

Merci beaucoup encore une fois M. Binet de Cap-Sud Espagne et à toute l'équipe sur place.

Mr Demeure



Très à l'écoute des besoins du client, l'agence s'adapte à ses demandes et lui offre un vrai suivi personnalisé. Probablement la meilleure définition du luxe.

Mr Crate



Nous avons acheté avec Cap Sud (Mr Binet) une maison en Espagne. Nous avons été très satisfaits du service avant, pendant et après l'achat.

Mr Peiffer



Belle expérience que l'acquisition de notre résidence avec Cap Sud. Monsieur Binet nous a écouté, conseillé et accompagné tout au long du processus. Nous ne pouvons que recommander vivement ses services.

Mme Bleuzé



Une belle expérience. Nous le conseillons.

Service au top : visite de biens et découverte de la région et ce, en fonction de nos souhaits. Merci à Cap Sud et à Mr Binet pour son accompagnement.

Mr Ricour



Nous recommandons vivement Cap Sud Espagne pour l'achat de votre bien. C'est une équipe très professionnelle.

Nous avons été suivi par Monsieur Binet pendant tout le processus. Du début à la fin il a été très attentif à nos critères et surtout à notre écoute. Nous sommes vraiment satisfait par leurs services.

Mr Wertz



Service et accueil au top, tant en Belgique que lors du voyage en Espagne pour visiter des biens.

Monsieur Binet est vraiment à l'écoute et cible directement l'appartement ou la maison idéale.

Si vous êtes à l'achat, d'une maison de vacance ou d'un investissement, alors je vous conseil Cap-Sud Espagne.

Mme Denoeufbourg



Merci à Mr Binet qui nous a accompagné lors de notre achat en Espagne. Cela fut un voyage de prospection à la fois professionnel et chaleureux, toujours à l'écoute de nos besoins.





www.immo-espagne.be

☎ 0479 88 76 05

@ info@cap-sud-espagne.com

f Cap Sud Espagne



CAP SUD
CONSEIL IMMOBILIER

Aussi pour l'Espagne!

www.immo-espagne.be