



# Le guide de l'achat en Espagne pour les Belges

Comment devenir propriétaire facilement?



**IMMO**  
**ACCESS**

**Bonus** à la fin du guide

# Pourquoi devenir propriétaire de sa résidence secondaire ?



## La location

- ✿ Elle offre une grande flexibilité en termes de durée du séjour et de choix de destinations.
- ✿ Elle peut être plus abordable à court terme.
- ✿ Elle vous libère des responsabilités d'entretien et de gestion de la propriété.
- ✿ Mais à long terme, les loyers payés chaque année pour toutes les locations peuvent dépasser le prix d'un investissement immobilier, sans compter le fait que vous ne bénéficiez pas de la plus-value potentielle de votre patrimoine.

L'achat d'une résidence secondaire en Espagne offre une perspective à long terme, alliant plaisir, investissement et potentiel financier.

Au lieu de dépenser à fonds perdus dans des locations ou des séjours à l'hôtel, vous construisez un patrimoine durable qui peut être transmis à votre famille ou vendu si vous le souhaitez.

Cette option vous permettra de diminuer fortement votre budget vacances et de partir plus souvent.

En devenant propriétaire de votre résidence secondaire en Espagne, vous tirez profit de nombreux avantages

- ✿ Vous pouvez investir dans un bien immobilier qui peut prendre de la valeur au fil du temps.
- ✿ Vous pouvez profiter de votre résidence pendant vos propres vacances et la louer le reste du temps, générant ainsi un revenu complémentaire.
- ✿ Mais être propriétaire implique des responsabilités supplémentaires, comme l'entretien et les coûts associés.

Il existe des solutions pour éviter la contrainte de devoir s'occuper soi-même de la gestion et de l'entretien de votre bien .

**BONUS**

# Les 7 raisons d'acheter en Espagne



## Le climat

Offrez-vous une semaine baignée de soleil, bien loin de la météo belge.

## Le coût de la vie

Le coût de la vie est plus abordable qu'en Belgique, environ 30% moins cher.



## La gastronomie espagnole

Des tapas aux paellas, une véritable évasion gastronomique vous attend.

## La facilité d'accès

Avec de nombreux vols directs depuis la Belgique, votre nouvelle résidence n'est qu'à 2h30 de chez vous.

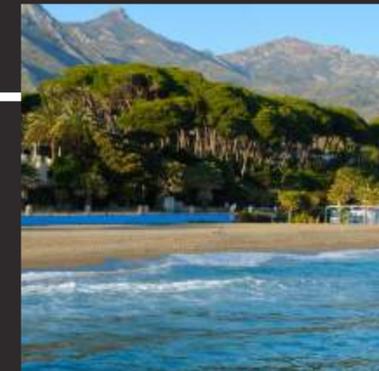


## Les golfs

Prenez plaisir à jouer sur les nombreux terrains de golf présents qui vous offrent une météo idéale toute l'année.

## Les plages

Profitez des nombreuses plages espagnoles, des plages de sable blanc de la Costa Blanca aux vastes étendues de sable doré de la Costa del Sol.



## Un investissement plaisir dont vous pouvez profiter

Investir dans une résidence secondaire en Espagne, c'est choisir un placement judicieux et agréable pour vous et votre famille.

# Quelle région choisir ?



## Pourquoi choisir les régions du Sud de l'Espagne ?

Optez pour le Sud de l'Espagne, où les régions de la Costa Blanca et Costa del Sol offrent tous leurs avantages:

- ✿ Un climat idéal toute l'année, même en hiver.
- ✿ Des commerces et restaurants ouverts en continu, contrairement aux régions plus au nord plus fraîches et plus calmes dès le mois de novembre.
- ✿ L'investissement est rentable : une demande locative constante toute l'année et un attrait pour les golfeurs en hiver font de ces régions un choix judicieux pour maximiser le rendement de votre investissement.

# La Costa Blanca

La Costa Blanca - ou la Côte Blanche, tire son nom de ses kilomètres de plages de sable blanc immaculé qui étincellent sous les rayons de soleil, présents plus de 330 jours par an. En effet, ce climat exceptionnellement doux, ponctué par un microclimat spécifique, offre un ensoleillement et une chaleur bienfaisante même en hiver. Ce doux hiver fait de la Costa Blanca une destination privilégiée pour ceux qui cherchent à échapper au froid belge.

## Marché immobilier

Le marché immobilier de la Costa Blanca offre des opportunités attractives pour tous les budgets. Que vous cherchiez une villa moderne ou un appartement, vous trouverez des biens à d'excellents rapports qualité/prix. Grâce à une économie stable et à un marché immobilier en croissance, investir dans une résidence secondaire sur la Costa Blanca est non seulement un choix de vie agréable mais également une décision financièrement avisée.



Plongez au cœur de la Costa del Sol, littéralement « la Côte du Soleil », un nom reflétant sa promesse d'une vie illuminée par un soleil étincelant plus de 320 jours par an. Cette région andalouse au charme pittoresque en Espagne, est une véritable symphonie de plages d'or, de montagnes en toile de fond et d'une culture riche en couleurs. L'Andalousie imprègne chaque coin avec son héritage historique, ses festivals flamboyants et sa gastronomie savoureuse. La Costa del Sol est également réputée pour ses stations balnéaires animées et ses terrains de golf de renommée mondiale.

## La Costa del Sol

### Marché immobilier

Le marché immobilier de la Costa del Sol est aussi attrayant que sa beauté naturelle. Il est caractérisé par une offre diversifiée, allant des appartements confortables aux villas luxueuses nichées dans des paysages paisibles. Cette région prisée est réputée pour son caractère exclusif et son attrait indéniable. Avec une demande croissante, la Costa del Sol est un investissement sûr, promettant des rendements appréciables et une qualité de vie inégalée.





# Quel type de bien choisir, appartement ou villa?

## Villa : Espace, intimité et luxe

✿ Avec une villa, vous disposez généralement d'un grand espace intérieur et extérieur.

✿ Idéal pour les familles ou simplement pour ceux qui apprécient l'intimité.

✿ Vous pouvez profiter d'une piscine privée, qui peut être chauffée, et d'un jardin.

✿ Il y a un certain prestige associé à la possession d'une villa, ce qui pourrait être un facteur important pour certains.

## Appartement

Un concentré de commodités et de confort

✿ Plus abordable qu'une villa.

✿ Les charges liées à l'entretien de la résidence sont partagées entre les différents appartements.

✿ Vous pouvez trouver que la vie en appartement offre moins d'intimité, avec des voisins vivant à proximité immédiate.

✿ La taille et l'espace extérieur sont généralement plus limités qu'avec une villa.

Mais il existe des solutions pour rendre une villa et ses coûts plus abordables.

**BONUS**



# Quel type de bien choisir, neuf ou d'occasion ?

## Un bien d'occasion

🌸 Selon les goûts de chacun, il peut avoir des détails architecturaux qui peuvent ajouter à sa valeur esthétique.

🌸 En termes de prix, il peut être plus abordable qu'un bien neuf, surtout si vous êtes disposé à faire un peu de rénovation, ce qui sera souvent nécessaire.

🌸 Les rénovations et les réparations, à court ou à long terme, peuvent être coûteuses, surtout si l'infrastructure est ancienne et nécessite des mises en conformité.

🌸 L'efficacité énergétique et la qualité de la construction peuvent être inférieures à celles des biens neufs, ce qui peut entraîner des désagréments et des coûts de chauffage et de refroidissement plus élevés.

## Un bien neuf

🌸 Une architecture plus moderne et contemporaine.

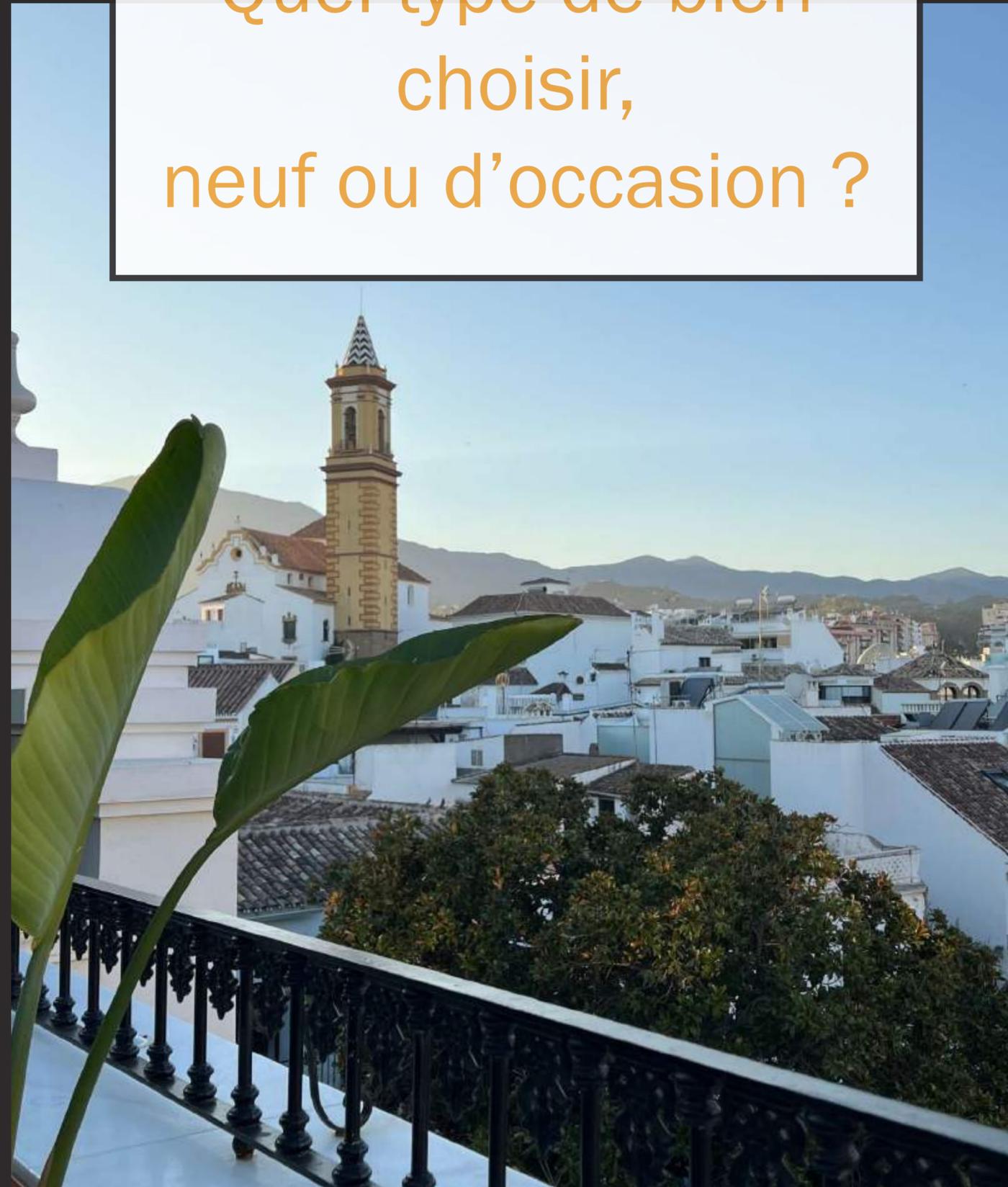
🌸 Le respect des dernières normes en matière d'énergie, de sécurité et d'isolation, autant au niveau énergétique qu'acoustique.

🌸 Vous avez une garantie du promoteur.

🌸 Vous bénéficiez ainsi de coûts d'exploitation plus faibles et d'un confort accru.

🌸 Un bien neuf peut être plus coûteux à l'achat.

🌸 Il est crucial de pouvoir détecter et de gérer les éventuels défauts de construction ou problèmes en collaboration avec le promoteur.



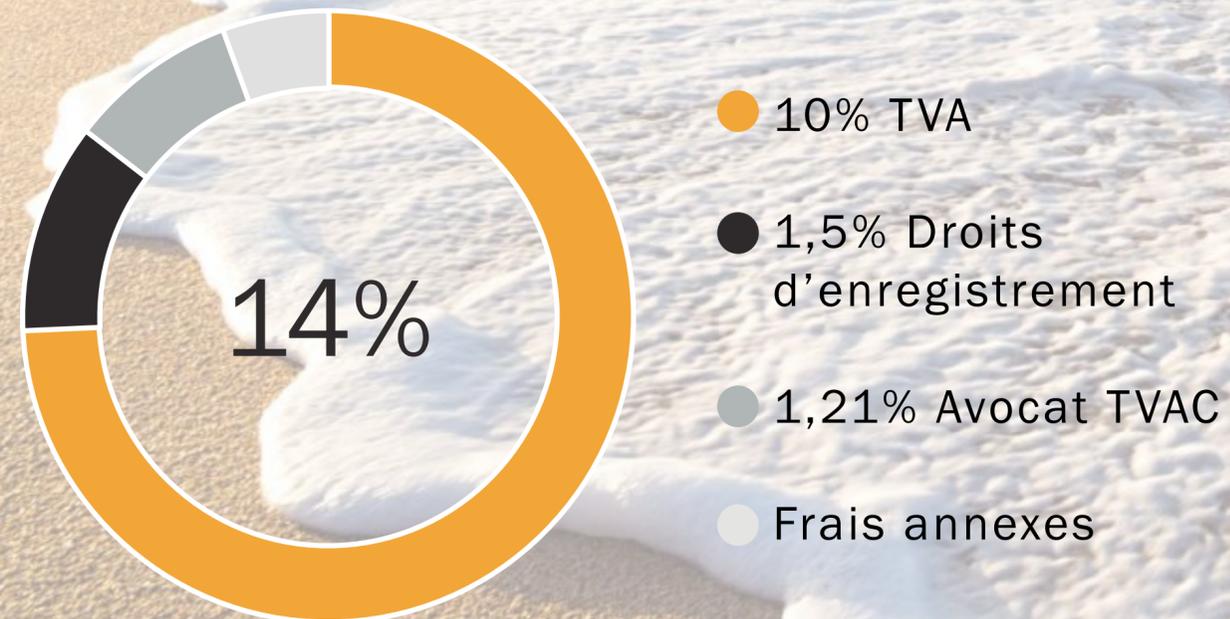
# Définir un budget réaliste pour votre achat immobilier

Les temps ont bien changé depuis le moment où il était encore possible de trouver un appartement ou une petite maison de deux chambres, pas trop éloignés de la côte, pour 100 000€.

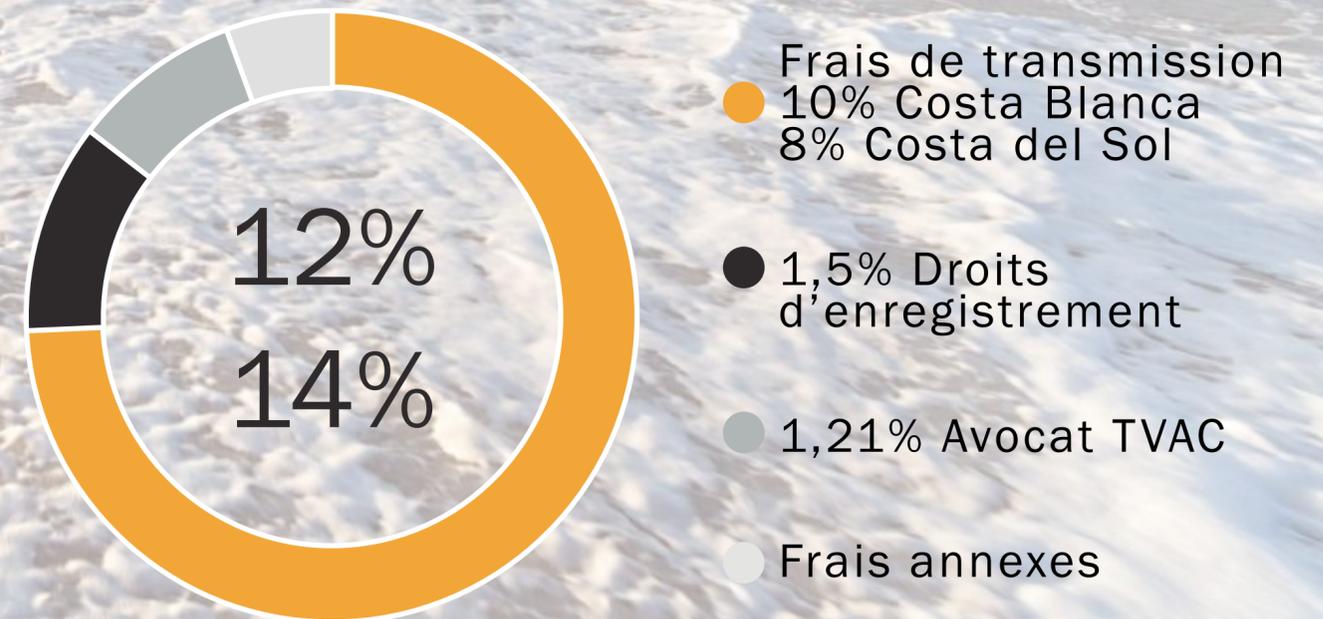
Il est important de noter que si vous trouvez un bien à un prix inférieur au marché, il est fort probable qu'il présente une qualité moindre, nécessite des travaux de rénovation coûteux ou soit moins bien situé. De plus, si vous envisagez de le mettre en location pour rentabiliser votre investissement, il y a de fortes chances qu'il soit plus difficile à louer.

Au prix d'achat, vous devrez ajouter en moyenne 14% de frais supplémentaires.

## Bien neuf



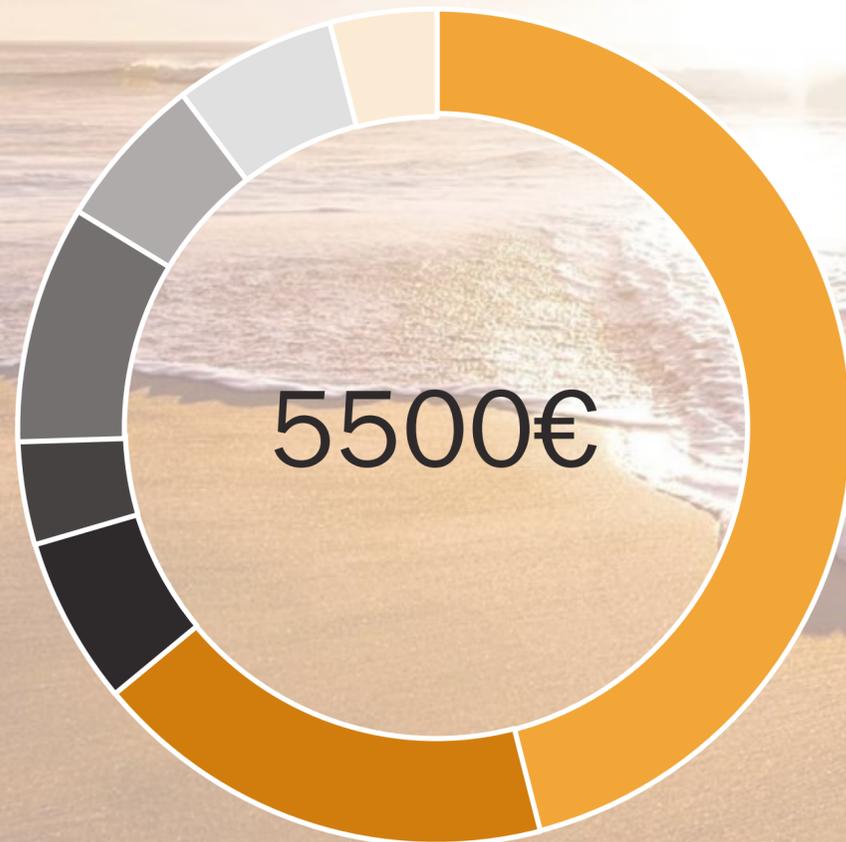
## Bien de revente



# Les charges annuelles

N'oubliez pas qu'une obligation annuelle s'impose pour couvrir les divers frais et dépenses associés à votre résidence secondaire. Dans le contexte d'un appartement, vous devrez payer pour l'entretien des jardins, de la piscine, des ascenseurs, et plus encore. Pour une villa, prévoyez aussi des frais pour le maintien de la piscine et du jardin. En outre, d'autres coûts tels que l'assurance, les taxes, les impôts, ainsi que les consommations d'eau et d'électricité doivent être pris en compte. En général, il faut prévoir entre 4000€ et 6000€ par an selon l'appartement et la région, voire davantage pour une villa.

Exemple pour un appartement 2 chambres Costa del Sol



- ~2520€ : Charge de copropriété
- ~990€ : Consommation (eau et électricité)
- ~360€ : TV et Internet
- ~220€ : Assurance incendie
- ~510€ : IBI (précompte immobilier)
- ~330€ : Impôt des non-résidents
- ~220€ : Frais bancaires compte Espagne
- ~350€ : Petites réparations

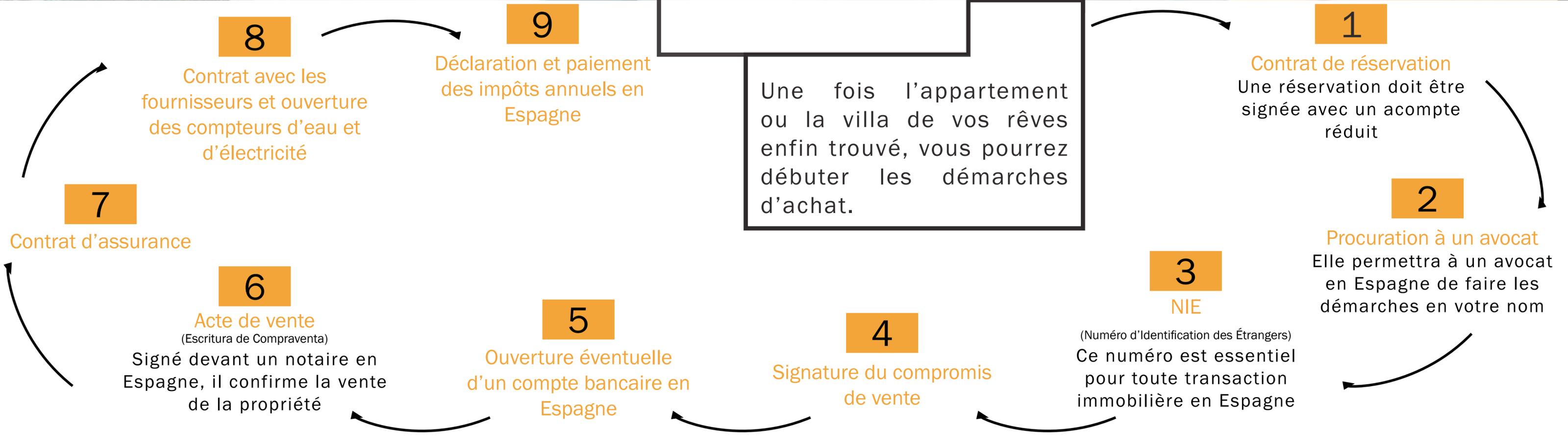
Mais il existe des solutions pour limiter les coûts au minimum

**BONUS**



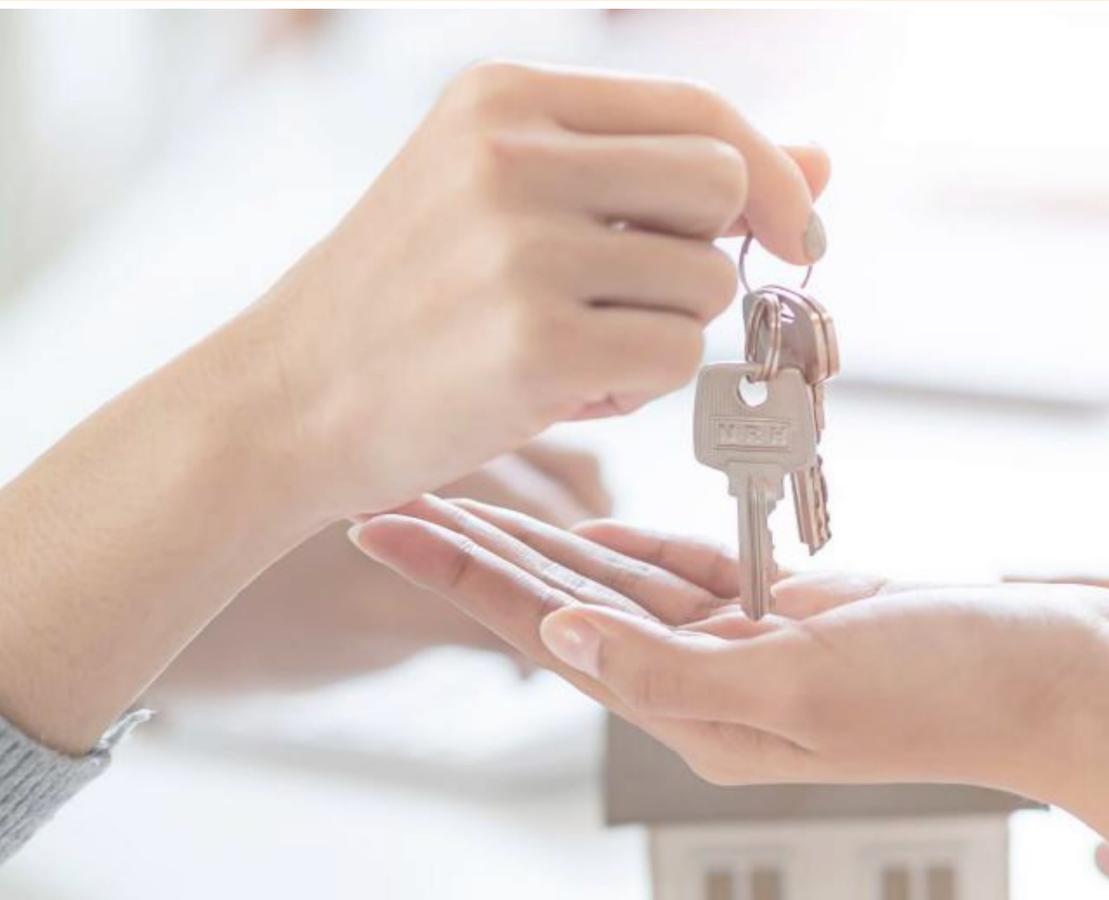
## Les formalités administratives

Une fois l'appartement ou la villa de vos rêves enfin trouvé, vous pourrez débuter les démarches d'achat.



Il est essentiel de vous faire accompagner par un professionnel afin de vous aider dans ces démarches dans un pays où vous ne maîtrisez pas forcément la langue et les usages.

# La mise en location de votre résidence secondaire



Votre résidence secondaire en Espagne est non seulement un havre de paix pour vos vacances, mais aussi une potentielle source de revenus. Vous pouvez envisager de la mettre en location afin de couvrir les différents frais et obtenir un rendement de votre investissement.

Aspect	Gérer la location vous même	Confier la location à une agence locale
Contrôle des tarifs	Vous avez le contrôle total des tarifs de location.	L'agence fixe les tarifs de location en fonction du marché et de la demande.
Sélection des locataires	Vous avez la responsabilité de sélectionner les locataires.	L'agence se charge de trouver et sélectionner les locataires appropriés.
Temps et efforts	Vous devez consacrer du temps à la commercialisation, à la gestion des réservations et à la résolution des problèmes.	L'agence se charge de toutes les tâches liées à la location, vous permettant de gagner du temps et beaucoup d'effort.
Gestion des urgences et de l'entretien	Vous devez avoir quelqu'un de confiance sur place pour gérer les urgences, l'entretien et le nettoyage.	L'agence gère les urgences, la maintenance et les services de nettoyage pour vous.
Connaissance du marché immobilier	Vous devez vous informer du marché immobilier local et ajuster vos stratégies en conséquence.	L'agence possède une connaissance approfondie du marché immobilier espagnol et peut vous aider à optimiser vos revenus locatifs.
Tranquillité d'esprit	Vous devez gérer activement la location, ce qui peut être stressant.	Vous pouvez bénéficier d'une tranquillité d'esprit totale en déléguant la gestion à une agence de confiance.
Coûts	Vous économisez des frais d'agence, mais vous devez assumer la gestion et la maintenance.	Vous payez des frais d'agence, ce qui peut réduire votre rendement locatif, mais l'agence s'occupe de toutes les tâches de gestion.
Réputation de l'agence	N/A	Vous devez trouver une agence de confiance avec une bonne réputation pour assurer un service de qualité.



La gestion et l'entretien de votre résidence secondaire

## Les 7 clés du succès

Une gestion efficace et un entretien régulier de votre bien sont cruciaux. Pour vous assurer que votre résidence secondaire reste un investissement profitable et un havre de paix lorsque vous en avez besoin.

- 1 Engagez une entreprise de gestion immobilière locale ou une personne de confiance : Ils seront vos yeux et vos oreilles sur place quand vous ne pourrez pas être là. Ils peuvent vous aider pour tout, de la maintenance régulière à la gestion des urgences.
- 2 Planifiez des inspections régulières : Rien ne remplace une visite personnelle pour s'assurer que votre résidence est en bon état et bien entretenue. Planifiez des visites régulières, si possible.
- 3 Entretenez régulièrement votre bien : Il est important de faire régulièrement le tour des différents points à entretenir tels que la climatisation, les électroménagers, les extérieurs, les sièges des salons intérieur et extérieur,...
- 4 Assurez-vous adéquatement : Une bonne assurance peut couvrir une multitude de risques, allant des dégâts des eaux aux vols. Il est crucial de comprendre ce que votre police d'assurance couvre.
- 5 Établissez un fonds d'urgence pour les réparations : Les choses se cassent, et parfois au moment le moins opportun. Il est sage d'établir un fonds pour couvrir les coûts imprévus de réparation ou de remplacement.
- 6 Tenez compte des impôts et des frais locaux : Comme propriétaire en Espagne, vous serez tenu de payer certains impôts et frais locaux. Assurez-vous de comprendre vos obligations fiscales pour éviter les surprises.
- 7 Construisez de bonnes relations avec vos voisins : Des voisins amicaux peuvent vous aider à garder un œil sur votre propriété et peuvent même vous aider en cas d'urgence.

Chacune de ces étapes représente une pièce importante de la gestion réussie d'une résidence secondaire en Espagne. En les tenant à l'esprit, vous pouvez vous assurer que votre bien restera en bon état et vous éviterez les mauvaises surprises.

# Une alternative intelligente pour devenir propriétaire en Espagne à moindre coût et sans contraintes

B  
O  
N  
U  
S

4000€

4000€ - 6000€, c'est ce que coûte une résidence secondaire à entretenir en moyenne par an en fonction du bien.

55%

C'est le pourcentage de Belges qui rêvent d'une résidence secondaire sans pouvoir y accéder.

40 jours

C'est le nombre moyen de jours passés par les Belges dans leur résidence secondaire, chaque année.

80 heures

C'est le temps passé par les Belges pour gérer leur résidence secondaire chaque année (entretien, location...).

Acheter une seconde résidence en Espagne est une merveilleuse opportunité. Cependant, l'achat d'un tel bien peut représenter un investissement plus important. Et ce n'est pas seulement une question d'argent ; cela demande aussi beaucoup de temps pour gérer et entretenir la propriété, surtout si vous n'y passez que quelques semaines par an.

# Les avantages de l'achat en copropriété

B  
O  
N  
U  
S

## Coûts abordables

Les coûts d'achat et les coûts de maintenance sont partagés avec d'autres propriétaires, ce qui rend cette formule beaucoup moins chère que la location.

---

## Flexibilité d'utilisation

Les copropriétaires peuvent utiliser leur propriété à tout moment de l'année.

---

## Gestion partagée

Les copropriétaires partagent la gestion, et souvent un gérant externe s'occupe de gérer et entretenir le bien pour une plus grande tranquillité des copropriétaires.

---

## Possibilité de location

Les copropriétaires peuvent louer la propriété à d'autres personnes lorsqu'ils ne l'utilisent pas, ce qui peut leur générer des revenus supplémentaires.

L'achat en copropriété est une option intéressante à considérer. Dans ce modèle, vous partagez l'achat de la résidence avec d'autres personnes. Cela signifie non seulement que l'investissement initial et les charges sont partagés, mais aussi que le temps passé à s'occuper de la propriété est réduit au minimum. La propriété partagée connaît de plus en plus de succès et apparaît de plus en plus en Europe. Elle existe autant pour des appartements ou des villas de vacances que pour d'autres biens de luxe comme des bateaux, voitures de luxe, jets privés.

Il est important de ne pas confondre l'achat en copropriété avec le time-sharing que certains connaissent. La différence principale est qu'ici vous êtes réellement propriétaire avec un vrai titre de propriété, et non titulaire d'un simple droit d'usage de quelques semaines dans un appartement.



# Les clés du succès de l'achat en copropriété

## Gérer la propriété

Il est primordial d'avoir un gérant externe expérimenté qui s'occupe de toute l'organisation du partage, de la gestion et de l'entretien du bien.

CELA PERMET DE NE PAS DEVOIR S'ORGANISER ET S'ENTENDRE AVEC LES AUTRES COPROPRIETAIRES.

## Établir un système de réservation équitable

Il est important de mettre en place un système de réservation équitable et flexible afin que tous les propriétaires aient la possibilité de profiter de leur propriété en fonction de leurs besoins et leurs désirs.

## Vérifier le cadre juridique de la propriété

Vous devez être réellement propriétaire du bien avec un cadre juridique qui vous garantit une parfaite sécurité.

## Etablir les possibilités de revente

Il est important de vérifier les règles de la copropriété pour savoir si cela est autorisé et s'il y a des restrictions ou des procédures à suivre.

En respectant ces recommandations, l'achat en copropriété peut vous permettre de devenir propriétaire de votre résidence secondaire à moindre coût et d'en profiter en toute tranquillité et sans contraintes.



# IMMO-AXESS

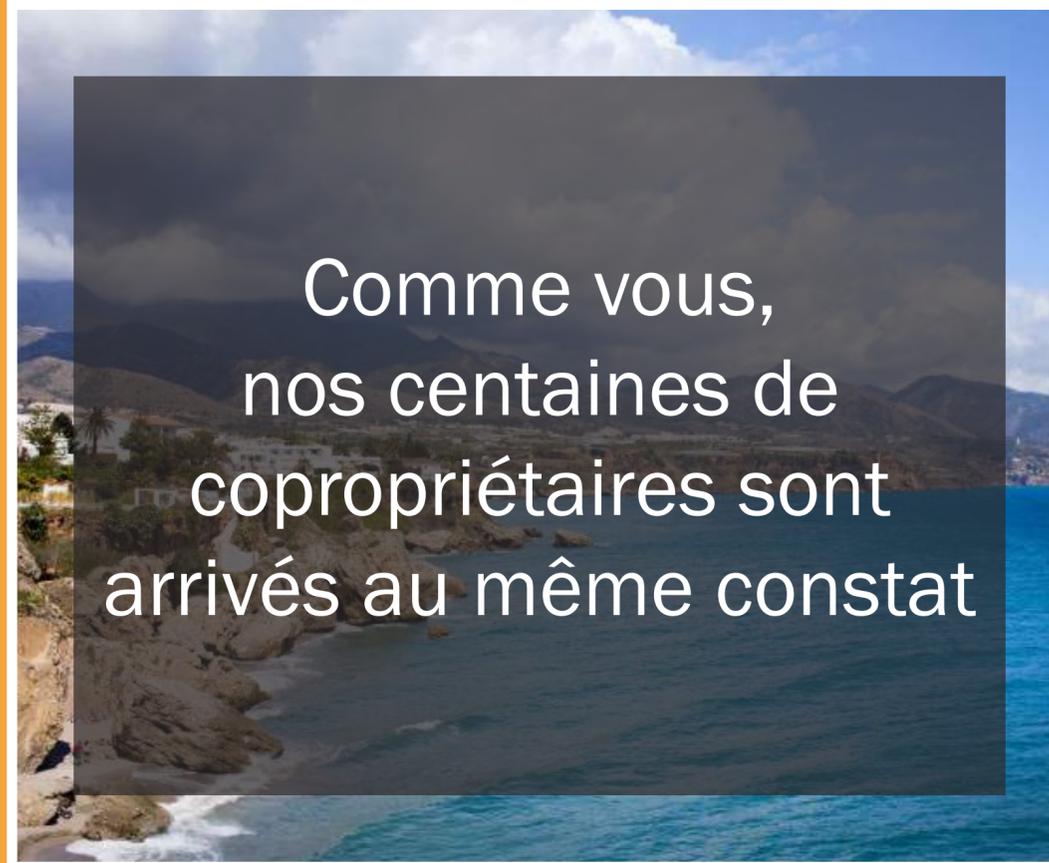
## Le spécialiste belge de l'achat en copropriété en Espagne.

Devenez propriétaire de votre résidence secondaire en Espagne pour 8X moins cher et en toute confiance.

Depuis 2017, avec notre partenaire Zapinvest, Immo-Axess change la donne en Belgique en rendant la propriété secondaire en Espagne abordable et sans tracas. Plus de 40 collaborateurs sont à votre service.

- ✿ Plusieurs centaines de copropriétaires belges profitent déjà de notre formule unique en Belgique.
- ✿ Notre réseau ne cesse de grandir : plusieurs dizaines de biens vendus à des propriétaires ravis.
- ✿ L'achat en copropriété se développe de plus en plus en Europe.

Avec Immo-Axess, vous êtes entre des mains expertes pour une sécurité juridique sans faille. Nous nous distinguons en tant que seule agence en Belgique maîtrisant la vente en copropriété de biens immobiliers en Espagne. Nos avocats, notaires et experts immobiliers expérimentés ont une connaissance approfondie des marchés locaux et jouissent d'une renommée incontestable. En tant que spécialiste de l'achat en copropriété en Belgique francophone, notre savoir-faire et l'enthousiasme de nos clients, qui attestent de la rigueur de notre accompagnement, sont autant de gages supplémentaires. Rejoignez dès aujourd'hui nos centaines de clients satisfaits.



- ❖ Devenir propriétaire coûte cher à l'achat.

- ❖ Il faut également assumer toutes les charges mensuelles.

- ❖ Vous ne voulez pas avoir la contrainte de devoir vous occuper de votre bien (en moyenne 80h par an).

- ❖ Vous n'occuperez votre bien que quelques semaines par an (en moyenne 40 jours).

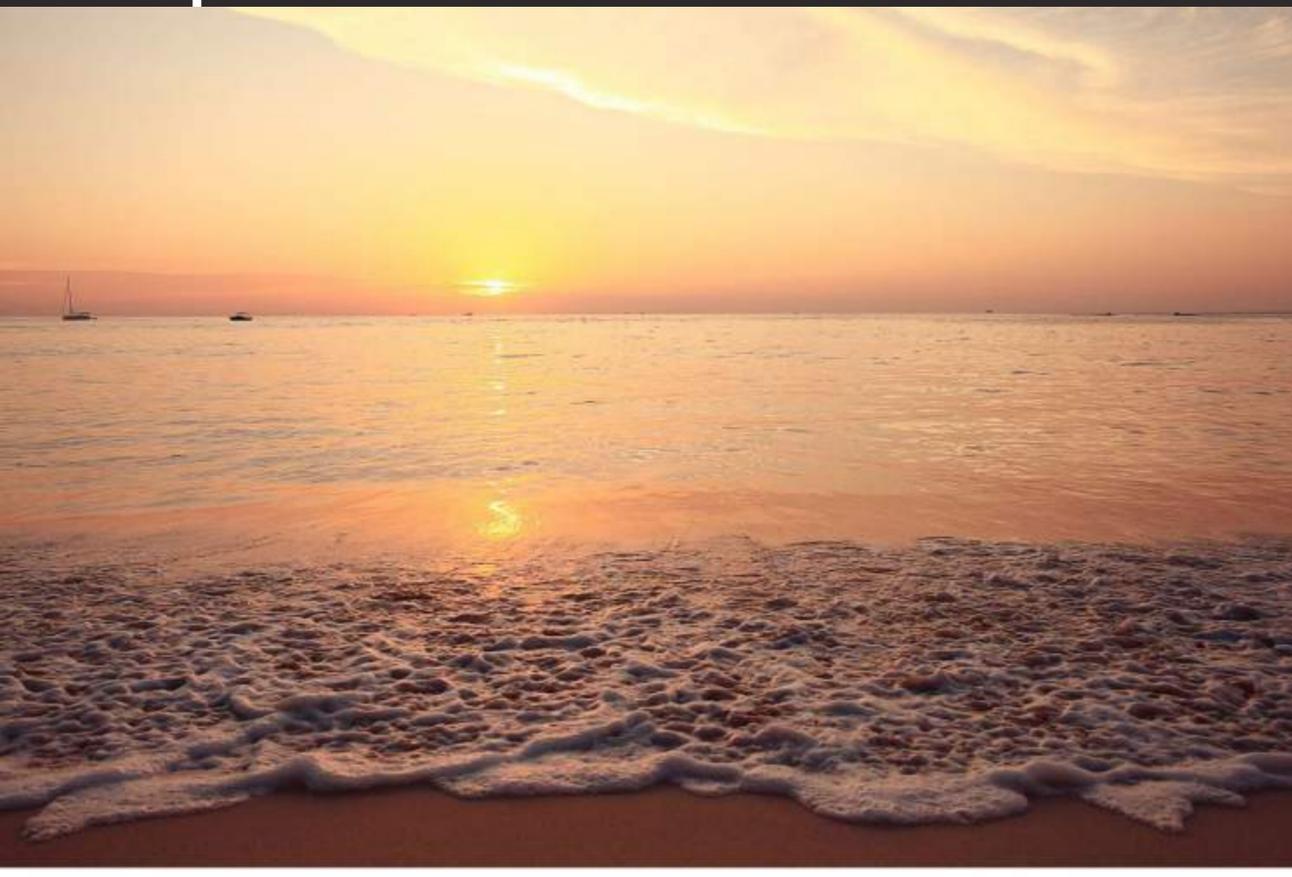
# Comment ça marche?

Grâce à notre service d'achat en copropriété, vous achetez, en fonction de vos besoins réels, une part de résidence secondaire (entre 1/8 et la moitié) et partagez les coûts avec d'autres copropriétaires. Immo-Axess s'occupe de trouver les autres copropriétaires, des démarches d'achat, de la répartition équitable des séjours, de l'entretien et de la location de votre bien. Vous ne devez vous occuper de rien !



## Sans aucune contrainte

- ❖ Vous êtes réellement propriétaire du bien : Vous pouvez occuper, louer, prêter votre bien. Vous êtes chez vous.
- ❖ Vous ne devrez jamais vous organiser et vous entendre avec les autres copropriétaires, Immo-Axess est votre seul interlocuteur.
- ❖ Pas de dates fixes, vous y allez quand vous le souhaitez (car les désirs de chacun sont variés).
- ❖ Vous réservez vos semaines à l'avance ou en dernière minute.
- ❖ Profitez-en 6 semaines par an par part (2 parts = 12 semaines).
- ❖ Une semaine à la fois ou plusieurs d'affilée.
- ❖ Vous pouvez revendre vos parts quand vous le souhaitez, au prix que vous voulez.



# Nous nous occupons de tout pour vous

Trouver les autres  
propriétaires

Organiser et sécuriser  
l'achat

Effectuer toutes les  
démarches

Meubler et aménager  
le bien

Organiser le partage

Contrôler le bien

Gérer le bien

Entretenir le bien

Louer le bien

Trouver un acheteur  
en cas de revente

**Vous ne devez vous occuper de rien !**

# Diminuez fortement votre budget VACANCES

## Je ne dépense plus

de loyers à fonds perdus

par exemple

**+ 2 639 €**

🌸 1 semaine utilisée en été  
1106 €

🌸 1 semaine utilisée en mars  
693 €

🌸 1 semaine utilisée en juin  
840 €

## J'augmente mes revenus

Je loue les semaines non  
utilisées

**+ 2226 €**

🌸 1 semaine en congés scolaires  
840€

🌸 1 semaine d'octobre à mai  
693€

🌸 1 semaine d'octobre à mai  
693€

## Je partage les charges

avec les autres copropriétaires

**- 1309€**

🌸 Je profite des charges réduites  
grâce à la copropriété

Dans cet exemple, en devenant propriétaire d'une part, vous économisez **3.556€** chaque année, soit **35.560€** sur 10 ans + la plus-value potentielle en cas de revente

Ne perdez pas cette opportunité de devenir propriétaire de votre résidence secondaire en Espagne pour 8X moins cher. Partez plus souvent en vacances tout en diminuant fortement votre budget.

\* Les chiffres correspondent à un exemple parmi beaucoup d'autres. l'économie va de 1500 à 7000 par an selon le bien et l'usage que vous en faites.

Excellente expérience depuis 5 ans avec Immo-Axess. Equipe très professionnelle. Mention spéciale à Thomas et Thierry.

Je les recommande sans hésitation

**Pierre Dagneau**



Société au top à tout point de vue.

Équipe très disponible pour répondre à vos questions.

**Dominique Herman**



Concept très bien structuré et je profite pleinement d'un bien plusieurs semaines par an en étant co-propriétaires

**Anne Imbrecht**





Entièrement satisfait. Un bien de qualité bien situé avec une bonne gestion. Merci à toute l'équipe pour votre disponibilité et votre travail!

Je recommande.

Frédéric Delier



Un rêve devenu réalité grâce à Immo-Axess qui propose d'être propriétaire de 1/8 d'appartement. Je peux donc profiter de 6 semaines de vrai vacances par an et ne rien avoir à gérer .

Merci à Thomas d'être toujours dispo et de répondre rapidement à mes demande.

Merci à Thierry de nous avoir présenté ce concept de partage.

Angela Kiss



Concept innovant et top !

Immo axess est à l'écoute et répond rapidement; ils connaissent leur métier.

Très heureux d'avoir fait ce choix

Bernard Lescalier

La réponse à vos questions



[WWW.IMMO-AXESS.BE](http://WWW.IMMO-AXESS.BE)

Ou contactez-nous sur

[INFO@IMMO-AXESS.BE](mailto:INFO@IMMO-AXESS.BE)



Votre résidence secondaire en Espagne  
pour une fraction de son prix

[INFO@IMMO-AXESS.BE](mailto:INFO@IMMO-AXESS.BE)

TEL. +32 (0)4 93 33 97 64

[WWW.IMMO-AXESS.BE](http://WWW.IMMO-AXESS.BE)