



Source: pexels.com

---

## Achat d'un bien immobilier en Croatie : Ce à quoi il faut faire attention avant de signer le contrat

---

Avec son littoral attrayant, ses villes historiques et ses centres urbains dynamiques, la Croatie reste l'une des destinations les plus attractives pour investir dans l'immobilier. Chaque année, de nombreux acheteurs slovaques y acquièrent des biens immobiliers, attirés non seulement par les avantages du mode de vie en bord de mer, mais aussi par le potentiel d'investissement à long terme.

Bien que trouver un bien immobilier attrayant soit souvent la partie la plus simple du processus, l'aspect juridique de la transaction peut s'avérer nettement plus complexe, en particulier pour les acheteurs étrangers qui ne connaissent ni la législation locale, ni les procédures administratives, ni la langue. Nous avons discuté des aspects les plus importants de l'achat d'un bien immobilier en Croatie avec Anja Haramija, avocate et interlocutrice principale du cabinet d'avocats PETERKA & PARTNERS en Croatie, qui explique les points auxquels les acheteurs étrangers doivent prêter une attention particulière lors de l'acquisition d'un bien immobilier en Croatie.

## Les citoyens et les entreprises slovaques ont-ils besoin d'une autorisation particulière pour acheter un bien immobilier en Croatie ?

**Anja Haramija:** Les citoyens et les personnes morales des États membres de l'Union européenne et de l'Espace économique européen, y compris ceux de Slovaquie, peuvent acquérir des biens immobiliers en Croatie dans les mêmes conditions que les citoyens et les sociétés croates. Dans la pratique, cela signifie que, dans la plupart des cas, aucune autorisation ou permis particulier n'est nécessaire. Avant l'inscription du droit de propriété sur le bien immobilier au cadastre, l'acheteur doit toutefois d'abord obtenir un numéro d'identification personnel croate, connu sous le nom d'OIB, attribué par l'administration fiscale croate. Ce numéro est généralement délivré dans les quelques jours suivant le dépôt de la demande, de sorte que cette formalité ne retarde généralement pas de manière significative le processus d'achat.

### Détail pratique

Avant l'inscription du droit de propriété au cadastre, l'acheteur doit obtenir un numéro d'identification personnel croate (OIB).

## Comment acquiert-on la propriété d'un bien immobilier en Croatie ?

**Anja Haramija:** En Croatie, le droit de propriété n'est pas transféré par la simple signature du contrat de vente ni par le paiement du prix d'achat. Pour que l'acheteur devienne propriétaire du bien immobilier, son droit de propriété doit être inscrit au registre foncier tenu par le tribunal municipal compétent en fonction du lieu où se trouve le bien immobilier.

La demande d'inscription peut être déposée par l'avocat de l'acheteur ou par un notaire. Pour finaliser l'inscription, l'acheteur doit présenter un contrat de vente dûment établi et certifié par un notaire, accompagné d'un acte d'enregistrement certifié par un notaire, appelé « clausula intabulandi ». Par cet acte, le vendeur consent expressément et sans conditions supplémentaires à l'inscription de l'acheteur en tant que propriétaire.

Si ces documents sont incomplets ou ne sont pas établis conformément à la législation en vigueur, le tribunal peut rejeter la demande d'inscription. C'est pourquoi il est fortement recommandé à l'acheteur de faire préparer ou au moins vérifier au préalable tous les documents de la transaction par un avocat.

### Le moment clé de la transaction

La signature du contrat de vente et le paiement du prix d'achat ne suffisent pas à eux seuls. L'acheteur ne devient propriétaire qu'après l'inscription du droit de propriété au cadastre.

## Votre cabinet traite-t-il souvent des problèmes liés à l'achat de biens immobiliers par des acheteurs slovaques ? Quels sont les problèmes les plus courants auxquels ils sont confrontés aujourd'hui ?

**Anja Haramija:** Le cabinet d'avocats PETERKA & PARTNERS étant en mesure de conseiller ses clients slovaques dans leur propre langue, nous représentons régulièrement des acheteurs originaires de Slovaquie. Nous disposons d'une vaste expérience dans le traitement des questions juridiques qui surviennent soit pendant le processus d'achat lui-même, soit après la conclusion de la transaction, souvent dans les cas où l'achat s'est déroulé sans assistance juridique.

## Les risques juridiques les plus courants dans la pratique

- une mauvaise compréhension du statut juridique du bien immobilier, étant donné que la Croatie dispose de deux registres officiels distincts : les registres fonciers et le cadastre ;
- un contrôle insuffisant des permis de construire et des autorisations d'occupation ;
- une interprétation erronée des documents d'urbanisme qui régissent l'utilisation autorisée du terrain et son développement futur

Nous avons également représenté de nombreux acheteurs qui n'ont découvert des vices cachés importants qu'après la prise de possession du bien immobilier. Dans la plupart des cas où l'acheteur a fait valoir ses droits dans les délais légaux, nous avons réussi à faire valoir avec succès ses prétentions à l'encontre du vendeur, notamment la réduction du prix d'achat et d'autres mesures de réparation.

Un autre problème récurrent concerne les acomptes excessivement élevés. Dans certains cas, les vendeurs ont conservé la totalité de l'acompte versé à l'expiration du contrat de réservation, alors que, selon les pratiques du marché croate, un acompte raisonnable se situe généralement entre 5 et 10 % du prix d'achat.

Chaque transaction présente bien sûr ses propres spécificités. Notre expérience montre toutefois que bon nombre de ces litiges auraient pu être évités grâce à une vérification juridique approfondie et à un accompagnement juridique de qualité dès le tout début.

## Un avocat croate peut-il représenter des acheteurs slovaques dans une transaction immobilière sur la base d'une procuration ?

**Anja Haramija:** Oui. Un avocat croate peut représenter des acheteurs étrangers lors de l'achat d'un bien immobilier sur la base d'une procuration en bonne et due forme. Il s'agit d'une solution pratique, notamment pour les clients qui résident à l'étranger. L'avocat peut se charger des démarches administratives nécessaires et, dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés, signer les documents requis au nom de l'acheteur.

**Anja Haramija:** Oui. En Croatie, la taxe foncière est due chaque année, à un taux compris entre 0,60 et 8 euros par mètre carré de surface utile. Le montant exact dépend de la décision de la commune ou de la ville où se trouve le bien immobilier. Cependant, tous les biens immobiliers ne sont pas soumis à cette taxe. La taxe ne s'applique pas, par exemple, aux biens immobiliers utilisés à des fins de résidence permanente ni aux biens immobiliers loués à long terme à des fins de résidence permanente, si les conditions légales sont remplies. Les propriétaires immobiliers ont également l'obligation de signaler chaque année, avant le 31 mars, à l'autorité compétente tous les changements pertinents pour la détermination de la taxe foncière.

*“ Bon nombre de litiges pourraient être évités grâce à un examen juridique approfondi et à un accompagnement juridique de qualité dès le tout début.”*

# Que recommanderiez-vous aux futurs acheteurs immobiliers en Croatie ?

Anja Haramija:

1

## Faites appel à un avocat indépendant spécialisé dans l'immobilier

Il est important de faire appel à un avocat qui défendra exclusivement vos intérêts dans le cadre de la transaction. Les acheteurs doivent se montrer prudents s'ils se fient uniquement à un avocat recommandé par une agence immobilière, car celui-ci n'est pas toujours totalement indépendant de la partie vendeuse. Un conseil juridique indépendant constitue l'une des meilleures formes de protection lors de l'achat d'un bien immobilier.

2

## Procédez à une vérification juridique approfondie du bien immobilier

Avant de signer tout contrat contraignant, il convient de procéder à une vérification juridique approfondie du bien immobilier. Les litiges immobiliers ne sont pas rares en Croatie et leur résolution peut s'avérer longue et coûteuse. Une vérification minutieuse effectuée en amont permet de réduire considérablement les risques futurs.

3

## Vérifiez minutieusement tous les documents relatifs aux transactions

Tout projet de contrat de vente rédigé par le vendeur ou par une agence immobilière doit être examiné en détail par l'avocat de l'acheteur. Il en va de même pour tous les documents qui sont ensuite présentés en vue de leur inscription au cadastre. Même de petites erreurs formelles peuvent, dans la pratique, entraîner de graves complications.

4

## Tenez compte des conséquences fiscales

Les acheteurs doivent bien comprendre à l'avance quels sont les impôts et les frais susceptibles de s'appliquer à la transaction. Selon le type de bien immobilier et les circonstances de l'achat, il peut s'agir de la TVA, des droits de mutation immobilière, ainsi que d'autres obligations récurrentes liées à la propriété ou à l'utilisation du bien immobilier.

### Cabinet d'avocats PETERKA & PARTNERS

Anja Haramija, avocate en Croatie

Contacts : +385 99 4585181, haramija@peterkapartners.hr

Lubomír Leško, associé et directeur pour la Slovaquie

Contacts : +421 254 418 700, lesko@peterkapartners.sk

PETERKA & PARTNERS est un cabinet d'avocats présent dans neuf pays d'Europe centrale et orientale, dont la République tchèque | République slovaque | Ukraine | Bulgarie | Pologne | Roumanie | Hongrie | Croatie | Slovénie

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

# PETERKA PARTNERS

YOUR CEE LAW FIRM