



REAL ESTATE MARBELLA

GUIDE DE L'ACHETEUR · 2026

Acheter *sur plan* sur la Costa del Sol

Palements échelonnés, garanties bancaires, licences, avantages et risques — tout ce qu'il faut vérifier avant de signer.

ESTEPONA — MARBELLA · [GROUP-1VEST.COM](https://group-1vest.com)

01

INTRODUCTION

Acheter sur plan, sans se tromper

Acheter « sur plan » (*off-plan*), c'est réserver un bien avant ou pendant sa construction, sur la base des plans du promoteur. Sur la Costa del Sol, c'est souvent la meilleure porte d'entrée — à condition de savoir quoi vérifier.

Ce guide ne promet rien. Il vous explique comment ça marche — paiements, garanties, licences — les avantages réels, les risques et comment les maîtriser. Écrit par une équipe installée sur place, qui vérifie chaque programme avant de laisser un client signer.

Notre règle. On ne promet aucun rendement. On informe, on montre, on vérifie — et on vous dit honnêtement quand un programme ne tient pas.

02 LES AVANTAGES

Pourquoi acheter sur plan

- **Prix d'entrée plus bas.** Les prix de la phase 1 sont souvent 3 à 8 % sous ceux des dernières phases dans un marché porteur.
- **Paielements échelonnés.** Au lieu de tout sortir d'un coup, vous payez par étapes jusqu'à la livraison — moins de capital immobilisé.
- **Un bien neuf, dernière génération.** Classe énergétique A, aérothermie, panneaux solaires, domotique, garage prêt pour la recharge électrique.
- **Potentiel de valorisation** entre l'achat et la livraison, sur un marché où l'offre est rare. Variable selon les programmes, jamais garanti.

Certains acheteurs ont vu une forte valorisation avant même la remise des clés ces dernières années — à considérer comme **un potentiel, pas une promesse**. Tout dépend du programme, du timing et du marché.

03

LE FONCTIONNEMENT

Comment marchent les paiements

- 01 Réservation.** Un acompte de réservation bloque le bien et fige le prix.
- 02 Contrat privé d'achat.** Signé avec le promoteur ; il fixe l'échéancier et identifie la garantie et le compte spécial.
- 03 Paiements échelonnés.** Des versements par étapes pendant la construction – souvent un pourcentage à la signature, puis des appels de fonds.
- 04 Solde à la livraison.** Le reste est payé à la remise, une fois la licence de première occupation (LPO) obtenue, chez le notaire.

Chaque euro versé doit aller sur un **compte spécial dédié au programme**, utilisé uniquement pour sa construction. C'est la loi – et l'un des premiers points qu'on vérifie.

04

VOS PROTECTIONS

La loi vous protège

En Espagne, vos acomptes sur un bien sur plan sont protégés par la loi 57/1968 (aujourd'hui loi 20/2015), renforcée par la Cour suprême ces dernières années en faveur des acheteurs.

- **Garantie bancaire (aval) ou assurance** (*seguro de caución*) couvrant 100 % de chaque versement + TVA + intérêts légaux. Si le promoteur ne livre pas, vous êtes remboursé.
- **Compte spécial dédié** au programme, séparé, réservé à la construction.
- **Garanties de construction** : 1 an (finitions), 3 ans (installations), 10 ans (structure).

Concrètement : on s'assure que la garantie existe, qu'elle est **nominative**, et que le compte spécial figure bien au contrat. Sans ça, on ne vous laisse pas signer.

05

LES RISQUES

Les risques — et comment on les maîtrise

- **Retards de livraison** (souvent 3-6 mois) : permis, chaîne d'approvisionnement.
→ **On suit le chantier et les jalons.**
- **Changements de specs** entre les plans et le livré.
→ **On cadre le cahier des charges et on contrôle à la livraison.**
- **Insolvabilité du promoteur.**
→ **C'est exactement ce que couvre la garantie bancaire : vous récupérez vos fonds.**
- **Écart de valorisation au crédit à la livraison.**
→ **On anticipe le financement en amont.**

Aucun de ces risques n'est rédhibitoire quand le programme est sérieux et bien vérifié. C'est tout l'intérêt d'un **accompagnement local**.

06

LE MARCHÉ · 2026

Le neuf en 2026 : rare et recherché

3-8 %

Écart de prix typique entre la phase 1 et les dernières phases d'un même programme.

18-30

Mois de construction en moyenne, de la licence à la livraison (LPO).

Offre tendue

2026 = l'une des offres de neuf les plus rares du cycle. Les programmes bien placés se vendent vite.

10 ans

Garantie structurelle obligatoire sur tout bien neuf en Espagne.

Conséquence : les meilleures opportunités se sécurisent **tôt** dans chaque programme. Attendre, c'est souvent payer plus cher avec moins de choix.

Chiffres de marché à un instant donné, à actualiser et valider avec l'agence. Pas une garantie de performance.

07

À VÉRIFIER AVANT DE SIGNER

La checklist achat sur plan

Le mémo qu'on déroule sur chaque programme. Rien ne se signe tant que ces cases ne sont pas cochées.

01 LE PROMOTEUR

- ☐ Historique et **programmes déjà livrés** (qualité, délais tenus).
- ☐ Santé financière et société porteuse du projet (*nota simple* du terrain).
- ☐ Le terrain est **bien la propriété** du promoteur, sans charge bloquante.

02 LICENCES & LÉGALITÉ

- ☐ **Licence de construction** (licencia de obra) accordée par la mairie.
- ☐ Terrain **classé constructible** (urbano) – jamais rústico.
- ☐ Engagement écrit sur la **licence de première occupation (LPO)** à la livraison.

03 GARANTIES SUR VOS FONDS

- ☐ **Garantie bancaire ou assurance nominative** couvrant 100 % des versements + TVA.
- ☐ **Compte spécial dédié** au programme, mentionné au contrat.
- ☐ Garanties structurelles **1 / 3 / 10 ans** confirmées.

04 LE CONTRAT & LE FINANCEMENT

- ☐ **Échéancier de paiement** détaillé et cahier des charges (memoria de calidades) annexé.
- ☐ Avocat indépendant + **NIE** et compte bancaire espagnol prêts.
- ☐ Budget des **frais annexes** (~10-13 %) et financement anticipé avant la livraison.

08

NOTRE MÉTHODE

Votre achat sur plan, accompagné de A à Z

- Sélection de programmes selon votre projet et votre budget.
- Vérification du promoteur, des garanties bancaires et des licences.
- Suivi du chantier et des jalons de paiement.
- Remise des clés, décoration, gestion locative si besoin.

Vous avez un programme en tête ?

Envoyez-nous le nom du programme : on vérifie promoteur, garanties et licences avant que vous ne vous engagiez.
Réponse sous 24 h.

WhatsApp · +34 654 16 70 00

GROUP-1VEST.COM · ESTEPONA — MARBELLA

Avertissement. Informations générales 2025-2026 issues de sources publiques et juridiques ; à actualiser et valider par Group·1Vest avant toute décision. Ne constitue ni un conseil juridique, ni fiscal, ni une garantie de performance. Sources : CostaLuz Lawyers, Keystone Law, ThinkSpain (loi 57/1968 / 20/2015, garanties bancaires, LPO) ; rapports de marché Costa del Sol 2025-2026. À réactualiser régulièrement.