

Checklist achat immobilier en Croatie

Le chemin vers votre bien sur l'Adriatique : toutes les étapes du premier critère de recherche à l'inscription au registre foncier, à cocher une à une. Situation : juillet 2026.

Phase 1 : Préparation et recherche

- ☐ Fixer le budget et prévoir en plus les frais annexes d'environ 7 à 10 pour cent du prix de vente
- ☐ Définir les critères de recherche : type de bien, région, surface habitable, nombre de chambres et de salles de bains, distance à la mer, vue sur la mer, piscine
- ☐ Commencer la recherche concrète environ 3 semaines avant la date de visite prévue
- ☐ Demander les exposés des biens les plus intéressants
- ☐ Demander les plans pour estimer la surface réellement utilisable : pour les biens anciens, il n'y en a souvent pas
- ☐ Choisir 3 à 5 biens à visiter sur place

Phase 2 : Visite sur place

- ☐ Visiter avec un agent immobilier, une personne neutre qui pourra témoigner plus tard de ce qui a été dit
- ☐ Signer le formulaire de visite : les agences sérieuses ne révèlent l'adresse exacte qu'ensuite
- ☐ Ne négocier le prix et les détails que pendant la visite : avant, les propriétaires s'y prêtent rarement
- ☐ Se demander honnêtement : cœur et raison sont-ils convaincus ? Sinon, mieux vaut renoncer

Phase 3 : Après l'accord

- ☐ Demander le numéro OIB (numéro fiscal croate) : il faut une copie du passeport et un court questionnaire, la délivrance prend en général un jour
- ☐ Mandater un avocat germanophone ou anglophone expérimenté en droit immobilier croate
- ☐ Faire vérifier l'extrait du registre foncier : propriété, charges et absence de dettes du bien

Phase 4 : Avant-contrat ou directement contrat de vente

- ☐ Clarifier avec l'avocat si un avant-contrat est utile : il n'est pas toujours nécessaire, dans de nombreux cas le contrat principal est conclu directement
- ☐ Toujours faire établir le contrat par l'avocat : c'est valable pour l'avant-contrat comme pour le contrat principal
- ☐ En cas d'avant-contrat : clarifier l'acompte, usuellement 10 à 20 pour cent du prix de vente, dû après la signature
- ☐ Fixer toutes les conditions d'achat dans le contrat : prix de vente, description du bien, délais, frais annexes, date de remise
- ☐ Connaître les règles de rétractation : selon la loi-cadre croate, si l'acheteur se rétracte, il perd l'acompte ; si le vendeur se rétracte, il verse le double de l'acompte

Phase 5 : Avant le contrat de vente (avec avant-contrat, en général 1 à 6 mois)

- ☐ L'avocat vérifie la légalité et l'exhaustivité de tous les documents : important pour les biens anciens avec des documents de l'époque yougoslave
- ☐ Revérifier l'extrait actuel du registre foncier : propriétaires et charges ont pu changer
- ☐ Organiser un traducteur assermenté : le contrat de vente doit être rédigé en croate
- ☐ Réunir la somme d'achat ou finaliser le financement

Phase 6 : Contrat de vente et notaire

- ☐ Faire légaliser le passeport ou la carte d'identité chez le notaire : l'adresse doit correspondre à celle du contrat de vente
- ☐ Signer le contrat de vente en présence du notaire : le vendeur doit comparaître en personne, l'acheteur peut se faire représenter
- ☐ Payer le solde au vendeur par une banque et procéder à la remise du bien

Phase 7 : Après l'achat

- ☐ Inscription au registre foncier : l'avocat ou l'agence dépose le contrat de vente au tribunal, après approbation l'acheteur est inscrit comme propriétaire
- ☐ Attendre l'avis d'imposition des droits de mutation : 3 pour cent du prix de vente pour un achat en tant que particulier
- ☐ Transférer électricité, eau, collecte des déchets et téléphone, effectuer la déclaration auprès de la commune
- ☐ Souscrire une assurance du bien
- ☐ Se renseigner auprès de la commune sur l'impôt immobilier annuel : depuis 2025, chaque commune fixe elle-même le taux par mètre carré

Les frais annexes en bref

Droits de mutation	3 pour cent du prix de vente (achat en tant que particulier)
Commission d'agence	3,75 % TVA croate incluse
Frais d'avocat	1 à 1,5 pour cent TVA en sus, selon l'effort
Notaire, traducteur, registre foncier, changements d'adresse	petits montants, en général de l'ordre de quelques centaines d'euros
Règle pratique au total	env. 7 à 10 pour cent en plus du prix de vente

Remarque : cette checklist offre un repère et ne remplace pas un conseil juridique ou fiscal. Vous trouverez des informations détaillées sur le déroulement de l'achat, les frais annexes et le droit immobilier sur panorama-scouting.fr. Nous vous accompagnons volontiers personnellement à chaque étape, du choix des biens à l'inscription au registre foncier.