

PANORAMA SCOUTING
Immobilier avec vue mer | Croatie

Guide de l'achat **immobilier** en Croatie

Votre chemin vers un bien avec vue sur la mer : de la première recherche à l'inscription au registre foncier. Avec tous les coûts, le déroulement complet de l'achat et les réponses aux questions essentielles.

ÉDITION 2026

panorama-scouting.fr

Plus de 1.700 biens avec vue sur la mer et en bord de mer

Votre guide pour acheter en Croatie

L'achat d'un bien en Croatie diffère sur plusieurs points de l'achat en France, en Belgique ou en Suisse. Celui qui connaît ces différences achète plus sereinement, plus sûrement et, le plus souvent, à de meilleures conditions.

Ce guide vous accompagne pas à pas tout au long du processus : de la recherche en ligne à la visite et à la négociation du prix, puis au contrat de vente, au rendez-vous chez le notaire et à l'inscription au registre foncier. Vous y trouverez aussi un aperçu des frais d'acquisition, des charges courantes après l'achat et des informations sur la location touristique. Depuis de nombreuses années, Panorama Scouting propose des biens avec vue sur la mer et en bord de mer dans toutes les régions côtières de Croatie, de l'Istrie à la Dalmatie en passant par le golfe du Kvarner. Nous connaissons les usages du marché croate et protégeons vos intérêts d'acheteur.

Sommaire

- 01 Le marché immobilier en Croatie**
Droit, particularités du marché, évolution des prix
- 02 Recherche**
Comment trouver en ligne les biens adaptés
- 03 Budget et financement**
Financement dans votre pays ou en Croatie
- 04 La visite**
Planification, déroulement et suivi sur place
- 05 Négociation du prix et accord**
Le bon moment et la bonne stratégie
- 06 Le processus d'achat**
Numéro OIB, avocat, avant-contrat, contrat de vente, registre foncier
- 07 Les frais d'acquisition**
Tous les postes de coûts en un coup d'œil
- 08 Charges courantes après l'achat**
Impôt immobilier, taxe communale, frais annexes
- 09 Location et rendement**
Classement, taxes et obligations en location touristique
- 10 Questions fréquentes (FAQ)**
Réponses aux principales questions des acheteurs
- 11 Pourquoi Panorama Scouting**
Vos avantages en bref

Le marché immobilier en Croatie

Comme dans tous les pays de l'UE, les achats immobiliers sont soumis au droit du pays où se trouve le bien, quelle que soit la nationalité de l'acheteur, du vendeur ou de l'intermédiaire. Un achat en Croatie suit donc toujours le droit croate.

Pas d'exclusivité entre propriétaire et agence

Contrairement à l'Europe centrale, il n'y a souvent pas d'exclusivité entre propriétaire et agence sur le marché croate. Il est agréable de pouvoir choisir parmi plusieurs intermédiaires, mais un même bien peut apparaître chez plusieurs agences, parfois avec des informations différentes et parfois avec des prix périmés ou « embellis » pour attirer le client.

NOTRE CONSEIL

Évitez de demander ou de visiter le même bien auprès de plusieurs agences. Cela crée de la confusion chez les propriétaires et les intermédiaires et affaiblit votre position de négociation le moment venu. En cas d'achat, une double commission d'acheteur peut en outre être due.

La commission de l'agence

En Croatie, la commission de l'agence s'élève le plus souvent à 3 pour cent du prix de vente, TVA croate en sus, à la charge de l'acheteur (certaines agences demandent toutefois 4 % TVA en sus). Chez Panorama Scouting, vous ne payez cette commission usuelle (3,75 % TVA croate incluse) qu'en cas d'achat, malgré un service plus complet avec conseil personnel. Aucune commission supplémentaire n'est due à nos partenaires sur place.

Informations détaillées sur la localisation

En l'absence d'exclusivité, et pour protéger la vie privée des propriétaires ou de leurs vacanciers, l'adresse exacte des biens n'est en général communiquée qu'après la signature d'un accord. C'est l'usage dans la profession en Croatie et cela protège toutes les parties.

L'évolution des prix

Depuis 2016 et 2017, les prix de l'immobilier en Croatie connaissent une forte croissance. Pendant les années Covid en particulier, les hausses ont été marquées, avec des variations selon les régions. Depuis 2015, les prix ont augmenté de 106 pour cent, dont 8 pour cent rien qu'en 2026 par rapport à l'année précédente.

En savoir plus : panorama-scouting.fr/prix-immobilier-croatie

Recherche

Panorama Scouting propose plus de 1.700 biens avec vue sur la mer en Croatie. Sur notre site, vous ne trouvez que des offres avec vue sur la mer et en bord de mer : maisons, villas, appartements et terrains dans toutes les régions côtières de Croatie et dans toutes les gammes de prix.

Le bon moment pour chercher

Le marché croate étant très dynamique, nous conseillons de commencer la recherche concrète environ 14 à 21 jours avant le voyage prévu en Croatie. Des délais plus courts sont bien sûr possibles. Si les visites sont planifiées longtemps à l'avance, la disponibilité ou les prix changent souvent, selon notre expérience.

Pour éviter les déceptions, il vaut mieux lier la recherche en ligne à des dates de visite proches.

LA MEILLEURE FAÇON DE PROCÉDER

Après votre demande, nous vous transmettons volontiers les informations disponibles sur les biens, souvent avec les plans. Nous conseillons ensuite de choisir environ 3 biens adaptés pour un voyage de visites. Vous avez ainsi le temps d'examiner chaque bien au calme et de découvrir les environs.

Toutes les offres : panorama-scouting.fr

CHAPITRE 03

Budget et financement

Le budget et le financement devraient être grossièrement réglés avant les visites. En règle générale, le financement d'un bien à l'étranger est un peu plus compliqué et plus long que dans son pays. Nous conseillons donc à nos clients de contracter si possible un crédit dans leur pays et d'acheter ensuite en Croatie avec ces fonds.

Financement en Croatie

Si vous souhaitez malgré tout un financement en Croatie, plusieurs banques croates proposent des solutions : HPB Bank, Privredna banka Zagreb (PBZ), Erste Bank, Raiffeisenbank et OTP Bank.

Liens et infos : panorama-scouting.fr/financement-immobilier-croatie

La visite

Si vous avez trouvé quelques biens adaptés, contactez-nous pour convenir d'une visite. Nous coordonnons les dates avec nos partenaires agréés sur place et avec les propriétaires, et nous établissons pour vous un programme de visites complet.

La transparence dès le début

Dès que les dates sont confirmées, nous vous envoyons notre mandat d'agence avant la visite, par souci de transparence et de protection des données. Nous vous mettons ensuite en contact direct avec notre interlocuteur local. Le suivi sur place se fait en allemand ou en anglais.

AUCUN BIEN NE VOUS CONVIENT ?

Pas de problème. Chez Panorama Scouting, vous ne payez aucun frais si vous ne retenez aucun des biens visités. Vous ne payez la commission qu'en cas d'achat.

CHAPITRE 05

Négociation du prix et accord

Un bien vous a particulièrement plu et vous souhaitez l'acquérir ? En Croatie, le bon moment pour négocier le prix est soit pendant la visite, soit juste après.

Avant une visite, négocier d'éventuelles réductions de prix passe pour peu sérieux en Croatie. Les propriétaires veulent d'abord se faire une idée de la réalité de l'intérêt et du sérieux de l'acheteur.

Agir vite est payant

Si cœur et raison ont choisi un bien, nous conseillons d'entamer assez vite la négociation du prix. En l'absence d'exclusivité en Croatie, nous ne pouvons pas, en tant qu'agence, réserver ou bloquer le bien pour vous de manière juridiquement valable. En cas d'achat, vous payez bien sûr la commission d'acheteur à nous seuls, et non en plus à notre partenaire.

IMPORTANT

Convenez toujours avec nous ou avec notre partenaire sur place de la négociation du prix et des autres modalités, comme les délais. Nous agissons dans l'intérêt de l'acheteur et vous protégeons, en tant qu'acheteur étranger sans connaissance détaillée du droit immobilier croate, contre les pratiques d'achat déloyales.

Le processus d'achat

Après l'accord sur le prix commence l'achat proprement dit. En règle générale, un achat immobilier en Croatie passe par les cinq étapes suivantes.

1 Demande du numéro OIB

Le numéro OIB (Osobni identifikacijski broj) est le numéro fiscal croate. Il est nécessaire pour tout acte juridique avec authentification notariale. La demande se fait par l'agence ou l'avocat, ou directement auprès du fisc. Il faut une copie de la carte d'identité ou du passeport et un questionnaire rempli sur la personne (avec, entre autres, des indications sur les parents et le lieu de naissance). En général, les numéros OIB sont délivrés rapidement, souvent en un jour.

Le choix d'un avocat

Vient ensuite le mandat donné à un avocat adapté. En Croatie, les honoraires d'avocat se paient souvent en deux tranches : 50 pour cent avant le début et 50 pour cent à la fin du travail. Panorama Scouting dispose d'un large réseau d'avocats de qualité, à des prix de marché, qui ont une grande expérience de l'achat immobilier en Croatie et connaissent les questions et les inquiétudes de nos clients.

Vous êtes bien sûr libre de choisir vous-même un avocat. Il doit toutefois être admis en Croatie et connaître le droit immobilier croate à jour.

DROIT CROATE ET LANGUE DU CONTRAT

L'achat d'un bien en Croatie suit le droit croate. Même un contrat de vente entre, par exemple, un vendeur autrichien et un acheteur français relève du droit croate et doit impérativement être rédigé en croate, langue qui fait foi devant le tribunal. En pratique, le contrat est donc traduit en allemand ou en anglais. Cette tâche revient à des traducteurs assermentés, qui répondent de l'exactitude de la traduction. Dans le document, vous voyez le plus souvent la version croate à gauche et la traduction à côté.

Avant-contrat et contrat de vente

2 L'avant-contrat

L'avant-contrat (compromis de vente) est un moyen courant et juridiquement valable de réserver un bien. Avec lui, vendeur et acheteur se donnent un certain délai pour remplir les obligations nécessaires à la vente ou à l'achat. Côté acheteur, il s'agit normalement de réunir les fonds. Côté vendeur, il faut parfois encore obtenir des documents (par exemple les certificats énergétiques) ou retirer les effets personnels et les meubles.

Normalement, on s'accorde sur un acompte d'environ 10 pour cent du prix de vente. Si vendeur et acheteur n'ont pas besoin de délai supplémentaire, le contrat de vente peut aussi être conclu immédiatement. Votre avocat vous conseille entre avant-contrat et contrat principal direct. Il vérifie les documents et rédige l'avant-contrat comme le contrat principal en conséquence.

Ce que règle l'avant-contrat

- Parties au contrat avec adresses et, le cas échéant, numéro de pièce d'identité ou de passeport (le numéro OIB n'est pas encore nécessaire ici)
- Objet de la vente et identification claire du bien
- Prix de vente et principales conditions d'achat
- Frais annexes et, le cas échéant, accord sur des paiements échelonnés et leurs dates (en pratique surtout pour les constructions neuves)
- Date de signature du contrat de vente définitif
- Date de remise du bien

INFO SUR LA LOI-CADRE CROATE

Si l'acheteur se retire de l'avant-contrat et ne remplit pas ses obligations, il ne récupère pas l'acompte : celui-ci reste au vendeur. Inversement, si le vendeur ne remplit pas ses obligations (et vend par exemple le bien à un autre intéressé), il est tenu, selon la loi-cadre croate, de verser le double de l'acompte à l'acheteur, sauf accord contraire dans le contrat.

Pour la rédaction de l'avant-contrat et du contrat principal, un traducteur assermenté est chargé de la traduction. Entre l'avant-contrat et le contrat principal, l'agence, l'avocat et les deux parties se concertent en continu.

Notaire, paiement et registre foncier

3 Le contrat de vente

Une fois le contrat de vente définitivement arrêté (l'essentiel figure déjà dans l'avant-contrat), la signature a lieu chez le notaire croate. Une possibilité est la signature en présence du vendeur, de l'acheteur et, idéalement, de l'avocat. Selon la loi croate, le vendeur doit être présent chez le notaire, mais pas forcément l'acheteur. Il est donc souvent possible que l'acheteur ne signe pas sur place (les notaires procèdent différemment) ou donne procuration à l'avocat pour signer. Après la signature, l'acheteur vire le prix au vendeur.

Une méthode de sécurisation du paiement souvent utilisée : lors du rendez-vous chez le notaire, le vendeur dépose en fiducie l'autorisation d'inscription (Tabularna izjava) déjà signée et légalisée. Elle n'est libérée qu'à réception du paiement. Dès que le vendeur a reçu la somme sur son compte, l'acheteur est en droit de prendre possession du bien, en général lors de la remise avec relevé des compteurs, sauf accord contraire.

BON À SAVOIR

Les paiements par compte séquestre ou compte fiduciaire sont plutôt rares en Croatie et entraînent souvent des frais élevés. La sécurisation courante du paiement passe par le dépôt de la Tabularna izjava (autorisation d'inscription) auprès d'une personne neutre (agence, notaire).

4 L'inscription au registre foncier

Le notaire ou l'avocat mandaté dépose au tribunal le contrat de vente signé et l'autorisation d'inscription pour l'inscription au registre foncier. L'achat est aussi déclaré aux autorités fiscales. Le service compétent du registre foncier inscrit l'acheteur comme nouveau propriétaire. La durée de l'inscription varie assez selon les lieux.

5 Abonnements et changements d'adresse

En tant que nouveau propriétaire, vous devriez maintenant souscrire l'électricité, l'eau, la collecte des déchets et, le cas échéant, internet et la télévision, et, si vous le souhaitez, une assurance pour le bien. Nous et nos partenaires sur place vous aidons volontiers et vous transmettons les contacts nécessaires.

Les frais d'acquisition

Lors de l'achat d'un bien en Croatie, d'autres frais s'ajoutent au prix de vente. Nous conseillons à nos clients de prévoir des frais d'acquisition de 7 à 10 pour cent au total. Vous êtes ainsi plutôt du côté de la prudence.

POSTE	MONTANT	REMARQUE
Droits de mutation (RETT)	3 % du prix de vente	Dus lorsque le vendeur n'a pas de TVA à verser à l'État pour la vente. Dans de rares cas, cet impôt peut ne pas être dû.
Commission d'agence	3,75 % TVA croate incluse	Chez Panorama Scouting, conseil et suivi compris, jusqu'à votre inscription au registre foncier.
Avocat	1 % à 1,5 % du prix de vente, TVA en sus	Rédaction du contrat, contrôle de la légalité et de l'exhaustivité des documents d'achat.
Notaire	Frais modestes	Fonction d'authentification lors de la signature du contrat.
Traduction, inscriptions, abonnements et changements d'adresse	Frais modestes	Selon l'effort et le tarif local.

VOTRE AVANTAGE CHEZ PANORAMA SCOUTING

Chez Panorama Scouting, aucune commission n'est due à nos partenaires locaux sur place. En tant qu'acheteur, vous ne payez qu'à nous la commission usuelle de 3,75 % TVA croate incluse, avec conseil, accompagnement des visites et suivi jusqu'à l'inscription au registre foncier.

Toutes les indications sont données sans garantie. Les coûts précis dépendent du cas et vous sont présentés en toute transparence avant l'achat.

Charges courantes après l'achat

Combien coûte un bien en Croatie au quotidien ? Pour la plupart des résidences secondaires sur la côte, les coûts annuels restent raisonnables. Les principaux postes en bref.

L'impôt immobilier (porez na nekretnine)

Depuis 2025, la Croatie applique un impôt immobilier annuel, qui a remplacé l'ancienne taxe sur les maisons de vacances. Le cadre légal va d'environ 0,60 à 8,00 euros par mètre carré de surface utile et par an. Chaque commune fixe elle-même le montant, qui varie donc nettement selon le lieu. Les biens habités en permanence (résidence principale) et les biens loués à long terme en sont en général exonérés : il concerne surtout les résidences secondaires et les biens de vacances.

Taxe communale (komunalna naknada)

Les communes perçoivent en outre une taxe communale pour financer l'infrastructure locale, comme les routes, l'éclairage et les espaces verts. En pratique, elle se situe le plus souvent autour de 1 à 2 euros par mètre carré et par an, selon la commune, la zone et l'usage.

Frais de consommation et autres postes

L'électricité, l'eau et la collecte des déchets sont facturées selon la consommation ou les tarifs locaux. Pour un bien de vacances à usage moyen, ces frais atteignent souvent environ 600 à 900 euros par an au total. Pour les appartements s'ajoute la cotisation mensuelle au fonds de réserve de l'immeuble (pricuva), dont le montant est fixé par la copropriété ou son syndic. Une assurance habitation n'est pas obligatoire, mais recommandée.

VALEURS INDICATIVES PAR AN

Pour une maison d'environ 120 m² habitables, les charges courantes totales sont souvent d'environ 1.000 à 2.000 euros par an, selon la commune et le taux d'imposition. Pour un appartement d'environ 70 m², elles sont le plus souvent d'environ 700 à 1.200 euros par an. Ces valeurs servent de première indication ; les coûts réels dépendent du lieu, du bien et de l'usage.

Situation : juillet 2026. Toutes les indications sont données sans garantie ; ce guide ne remplace pas un conseil fiscal ou juridique. Nous vous indiquons volontiers les taux de votre commune au cas par cas.

Location et rendement

Beaucoup de nos clients souhaitent louer leur bien en Croatie de façon touristique par périodes. C'est en principe tout à fait possible, mais des règles claires s'appliquent.

Le classement est obligatoire

En Croatie, seuls les logements officiellement classés peuvent être loués à des touristes. L'autorisation (Rjesenje o kategorizaciji) se demande auprès du service compétent ; après un contrôle sur place, le logement reçoit son classement en étoiles. Les particuliers peuvent ainsi louer des logements jusqu'à 8 chambres ou 16 lits. La location exige en outre le numéro fiscal croate (OIB).

Pour une autorisation de location, que chaque nouveau propriétaire doit redemander, des documents valables et complets sont nécessaires. Pour plusieurs logements par immeuble, il faut en outre, depuis 2025, que 2/3 de tous les propriétaires approuvent par écrit la location commerciale.

Enregistrement des hôtes via eVisitor

Tous les hôtes doivent être déclarés via le système central eVisitor. L'enregistrement se fait en ligne et doit avoir lieu dans les 24 heures suivant l'arrivée.

Impôts et taxes en location touristique

Les loueurs privés paient en général en Croatie un impôt forfaitaire sur le revenu par lit et par an. La commune en fixe le montant ; la fourchette va d'environ 20 à 300 euros selon le développement touristique du lieu, le plus souvent dans le haut de la fourchette dans les stations côtières recherchées. S'ajoutent la taxe de séjour (environ 10 à 50 euros par lit et par an) et une cotisation à l'office de tourisme local (environ 5 à 10 euros par lit et par an). Au total, les loueurs doivent prévoir, selon le nombre de lits et le lieu, des frais supplémentaires de quelques centaines d'euros par an.

POUR LES PROPRIÉTAIRES ÉTRANGERS

Les propriétaires de l'UE peuvent louer leur bien de façon touristique aux mêmes conditions que les citoyens croates. Pour les propriétaires hors UE, la location passe en général par une société croate ou une activité commerciale. En travaillant avec des portails de réservation internationaux, des obligations d'immatriculation à la TVA peuvent en outre apparaître. Nous conseillons de régler l'aspect fiscal avec un conseiller fiscal en Croatie avant de commencer ; nous vous mettons volontiers en contact avec le bon interlocuteur.

Que signifie cela pour le rendement ?

La longue saison sur la côte croate et la demande stable rendent la location touristique attractive pour beaucoup de propriétaires. Les biens avec vue sur la mer, proches de la mer ou avec piscine obtiennent, selon l'expérience, la meilleure occupation et les prix de nuitée les plus élevés. L'intérêt de la location pour votre bien dépend de l'emplacement, de l'équipement et de votre usage personnel ; nous vous conseillons volontiers dès le choix du bien.

Situation : juillet 2026. Toutes les indications sont données sans garantie ; ce guide ne remplace pas un conseil fiscal ou juridique.

Questions fréquentes (FAQ)

F Les Français, Belges et Suisses peuvent-ils acheter un bien en Croatie ?

Les citoyens des États de l'UE, comme la France et la Belgique, achètent depuis l'adhésion de la Croatie à l'UE aux mêmes conditions que les citoyens croates. Pour les acheteurs de pays hors UE, comme la Suisse, l'acquisition est en général aussi possible ; selon le cas, une autorisation est nécessaire ou l'achat se fait par une société croate. Nous clarifions volontiers les détails au cas par cas avec nos avocats.

F Dois-je me rendre en Croatie pour l'achat ?

Pour la visite : absolument. Pour la signature du contrat : pas forcément. Selon la loi croate, le vendeur doit être présent chez le notaire, mais pas l'acheteur. L'acheteur peut souvent donner procuration à l'avocat pour signer.

F À combien s'élèvent les frais d'acquisition au total ?

Nous conseillons de prévoir 7 à 10 pour cent du prix de vente au total. Cela comprend les droits de mutation, la commission d'agence, l'avocat, le notaire ainsi que les traductions et les inscriptions.

F Puis-je faire réserver un bien ?

Une réservation sans engagement par l'agence n'est pas juridiquement valable en Croatie, faute d'exclusivité. La forme de réservation usuelle et sûre est l'avant-contrat avec un acompte d'environ 10 pour cent du prix de vente.

F Dans quelle langue le contrat de vente est-il conclu ?

Le contrat de vente doit impérativement être rédigé en croate. En pratique, vous recevez une version en deux colonnes avec une traduction certifiée en allemand ou en anglais par un traducteur assermenté.

F En combien de temps obtiens-je le numéro fiscal croate (OIB) ?

En général rapidement, souvent en un jour. La demande est faite par nous, par l'avocat ou par vous-même auprès du fisc ; il faut une copie de pièce d'identité et un questionnaire rempli sur la personne.

F Ai-je besoin d'un compte bancaire croate ?

Pour l'achat lui-même, un compte croate n'est en général pas nécessaire ; le prix peut être viré depuis le compte de votre pays. Pour les frais courants comme l'électricité et l'eau, un compte croate est toutefois souvent pratique.

F Que se passe-t-il si aucun des biens visités ne me convient ?

Alors vous ne payez aucun frais chez Panorama Scouting. La commission n'est due qu'en cas d'achat.

F Puis-je louer mon bien à des vacanciers ?

Oui, après un classement officiel du logement. Les citoyens de l'UE louent aux mêmes conditions que les citoyens croates. Vous trouverez les détails au chapitre 09 de ce guide.

Pourquoi Panorama Scouting ?

Plus de plaisir avec votre nouveau bien en Croatie : conseil professionnel, achat simple et transparent, accompagnement compétent jusqu'au registre foncier.

Large offre

Plus de 1.700 biens présélectionnés, tous avec vue sur la mer ou en bord de mer, dans toutes les régions côtières de Croatie.

Transparence

Mandat d'agence en allemand, déroulement clair et commission uniquement en cas d'achat, sans frais cachés.

Réseau professionnel

Avocats, comptables et architectes d'intérieur expérimentés, le tout mis en relation par un seul interlocuteur.

Longue expérience

Savoir-faire dans la négociation du prix et protection des intérêts de l'acheteur contre les pratiques d'achat déloyales.

Savoir-faire local

Expérience et expertise de partenaires agréés sur place, suivi en allemand ou en anglais.

Service après l'achat

Aide pour les abonnements, changements d'adresse et assurances, pour que vous arriviez l'esprit tranquille.

CONDITIONS ÉQUITABLES

Chez Panorama Scouting, aucune commission n'est due à nos partenaires locaux sur place. En tant qu'acheteur, vous ne payez qu'à nous la commission usuelle de 3,75 % TVA croate incluse.

PANORAMA SCOUTING
Immobilier avec vue mer | Croatie

Votre bien avec vue sur la mer vous attend

Vous avez des questions sur un bien, sur l'achat ou sur la location ? Nous vous accompagnons personnellement, de la première demande à l'inscription au registre foncier.

VISITEZ-NOUS

panorama-scouting.fr

Tous les biens avec vue sur la mer, toutes les gammes de prix

panorama-premium.de

Biens sélectionnés des gammes de prix supérieures

info@panorama-scouting.de

Nous attendons votre demande avec plaisir.