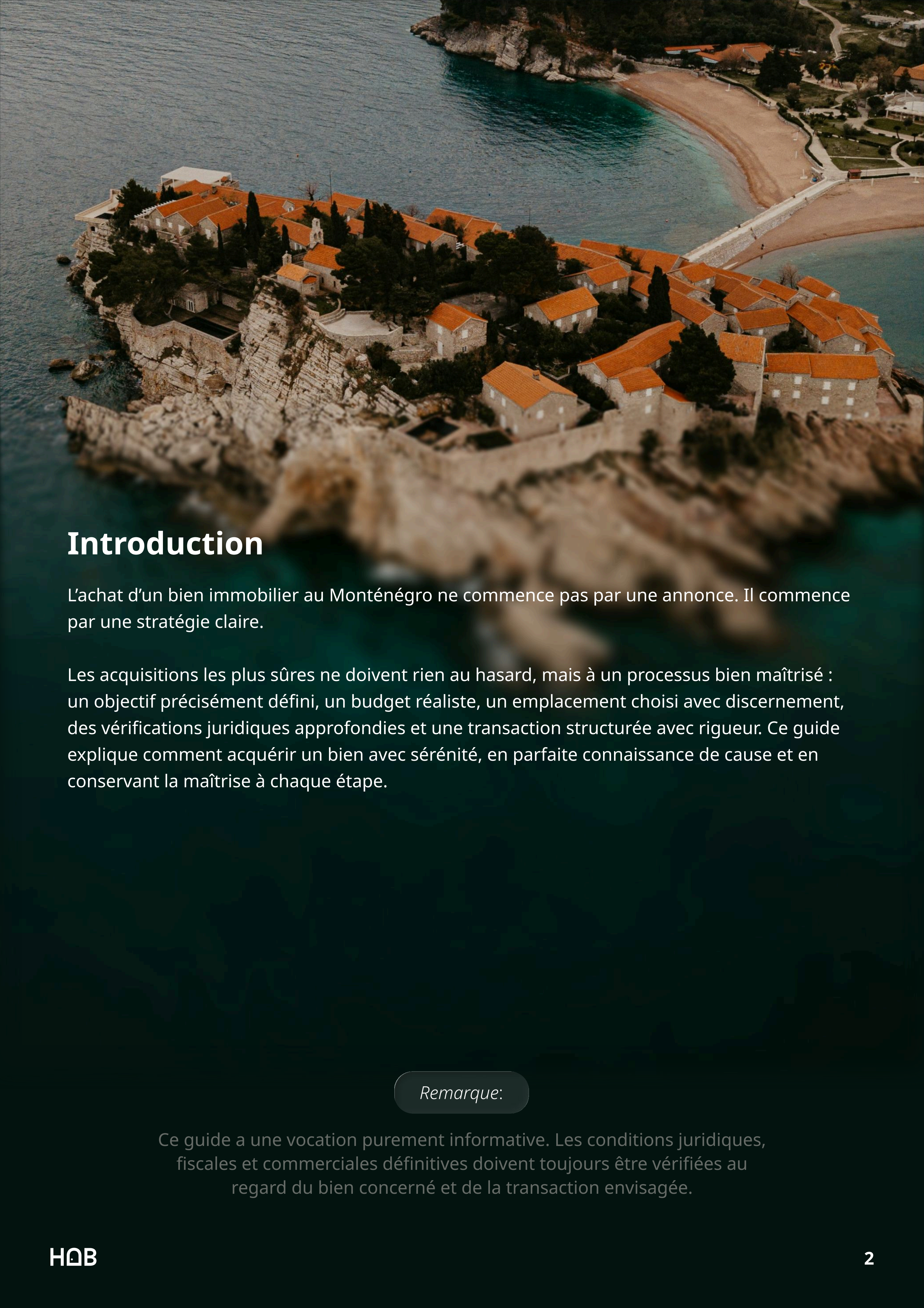


HOB

M O N T E N E G R O

GUIDE D'ACHAT IMMOBILIER AU MONTÉNÉGRÓ





Introduction

L'achat d'un bien immobilier au Monténégro ne commence pas par une annonce. Il commence par une stratégie claire.

Les acquisitions les plus sûres ne doivent rien au hasard, mais à un processus bien maîtrisé : un objectif précisément défini, un budget réaliste, un emplacement choisi avec discernement, des vérifications juridiques approfondies et une transaction structurée avec rigueur. Ce guide explique comment acquérir un bien avec sérénité, en parfaite connaissance de cause et en conservant la maîtrise à chaque étape.

Remarque:

Ce guide a une vocation purement informative. Les conditions juridiques, fiscales et commerciales définitives doivent toujours être vérifiées au regard du bien concerné et de la transaction envisagée.

1. Définir l'objectif de votre achat

Tout achat réussi commence par une intention claire. Avant de choisir une ville, un immeuble ou un appartement, il est essentiel de savoir pourquoi vous achetez un bien au Monténégro. Il peut s'agir d'une résidence secondaire, d'un logement de vacances, d'un investissement locatif, d'un projet d'installation familiale ou d'un bien destiné à votre résidence principale.

Une fois cet objectif clairement défini, il devient beaucoup plus facile de prendre la bonne décision quant à la ville, au type de bien et au niveau d'investissement.

2. Prévoir le budget global, pas seulement le prix d'achat

Un achat avisé suppose une vision complète de l'engagement financier. Au-delà du prix du bien lui-même, il convient d'anticiper les impôts, les frais de notaire, les traductions, les frais bancaires, une éventuelle assistance juridique, ainsi que les coûts d'entretien futurs et la taxe foncière annuelle.

Un budget solidement structuré apporte de la sérénité, renforce votre capacité de négociation et sécurise l'ensemble du processus.



3. Choisir l'emplacement en fonction du mode de vie recherché

Au Monténégro, vous n'achetez pas seulement un bien immobilier. Vous choisissez aussi un mode de vie.

Pour certains acquéreurs, le littoral s'impose pour son attrait de villégiature et son potentiel de location de courte durée. Pour d'autres, Podgorica offre des avantages pratiques et une demande locative stable sur le long terme. Pour d'autres encore, le nord du pays se distingue par la beauté de ses paysages, les sports d'hiver, des prix d'acquisition plus accessibles et un potentiel de développement à long terme.

4. Savoir qui représente réellement vos intérêts

Dans toute acquisition sérieuse, il est essentiel de bien distinguer ceux qui agissent pour le vendeur de ceux qui agissent pour l'acheteur. Lorsque vous bénéficiez d'un accompagnement professionnel centré sur vos intérêts, l'ensemble du processus devient plus sûr, plus lisible et plus efficace.

Un bon conseiller expérimenté peut vous assister dans la sélection du bien, la négociation, les vérifications préalables et la coordination des étapes suivantes, tandis qu'un examen juridique indépendant apporte un niveau de protection supplémentaire. Au Monténégro, la commission de l'agent immobilier est à la charge du vendeur du bien.





5. Affiner la sélection avant les visites

Une fois l'objectif, le budget et la localisation clairement arrêtés, l'étape suivante consiste à établir une sélection restreinte de biens qui méritent réellement une visite. Cela permet d'éviter de perdre du temps avec des biens attractifs en apparence, mais inadaptées à vos besoins réels.

Lors des visites, il est essentiel de regarder au-delà de l'intérieur et de la vue. Il faut également évaluer l'accès, le stationnement, l'état de l'immeuble, le niveau sonore, la qualité de l'environnement immédiat et la praticité du quartier au quotidien.

6. Les vérifications juridiques et pratiques doivent précéder tout engagement

Les acquisitions les plus sûres reposent sur des vérifications rigoureuses, et non sur de simples suppositions. Avant de verser le moindre acompte ou de signer une réservation, il est indispensable de confirmer la propriété, la situation cadastrale, l'existence éventuelle de charges ou de restrictions, ainsi que la concordance entre les documents et l'état réel du bien.

Pour les maisons, les terrains et les parcelles à bâtir, l'examen doit être encore plus approfondi. Dans le cas de programmes neufs, une attention particulière doit être portée au promoteur, aux autorisations, à l'état d'avancement du projet et aux protections contractuelles offertes à l'acheteur.

7. Les acheteurs étrangers doivent comprendre le cadre réglementaire

Pour les acquéreurs étrangers, l'achat d'appartements, de maisons, de villas et de locaux commerciaux au Monténégro est, dans de nombreux cas, relativement simple. En revanche, certaines catégories de terrains et certaines zones spécifiques peuvent être soumises à des règles ou restrictions supplémentaires.

C'est pourquoi, en cas d'achat de parcelles, de grands terrains ou de biens comprenant une superficie foncière importante, une analyse juridique détaillée est indispensable avant de s'engager.

8. La négociation ne se résume pas au prix

Un bon investissement ne se définit pas uniquement par un prix plus bas, mais par des conditions clairement structurées. Lors des négociations, il importe de fixer les échéances de paiement, les éléments qui restent dans le bien, le statut du parking, du garage, des espaces de stockage, du mobilier et des équipements, ainsi que la date de remise des lieux.

Dans le cas des programmes neufs, il est particulièrement important de préciser les délais d'achèvement et de garantir une protection suffisante à l'acheteur en cas de retard.



9. Une réservation doit être clairement encadrée

Une réservation ne doit jamais devenir un instrument de pression, mais un instrument de protection, une fois que les éléments commerciaux et juridiques essentiels ont déjà été suffisamment clarifiés. En pratique, le dépôt représente souvent entre 5 % et 10 % de la valeur du bien, mais ce pourcentage n'a rien d'universel et doit être expressément convenu.

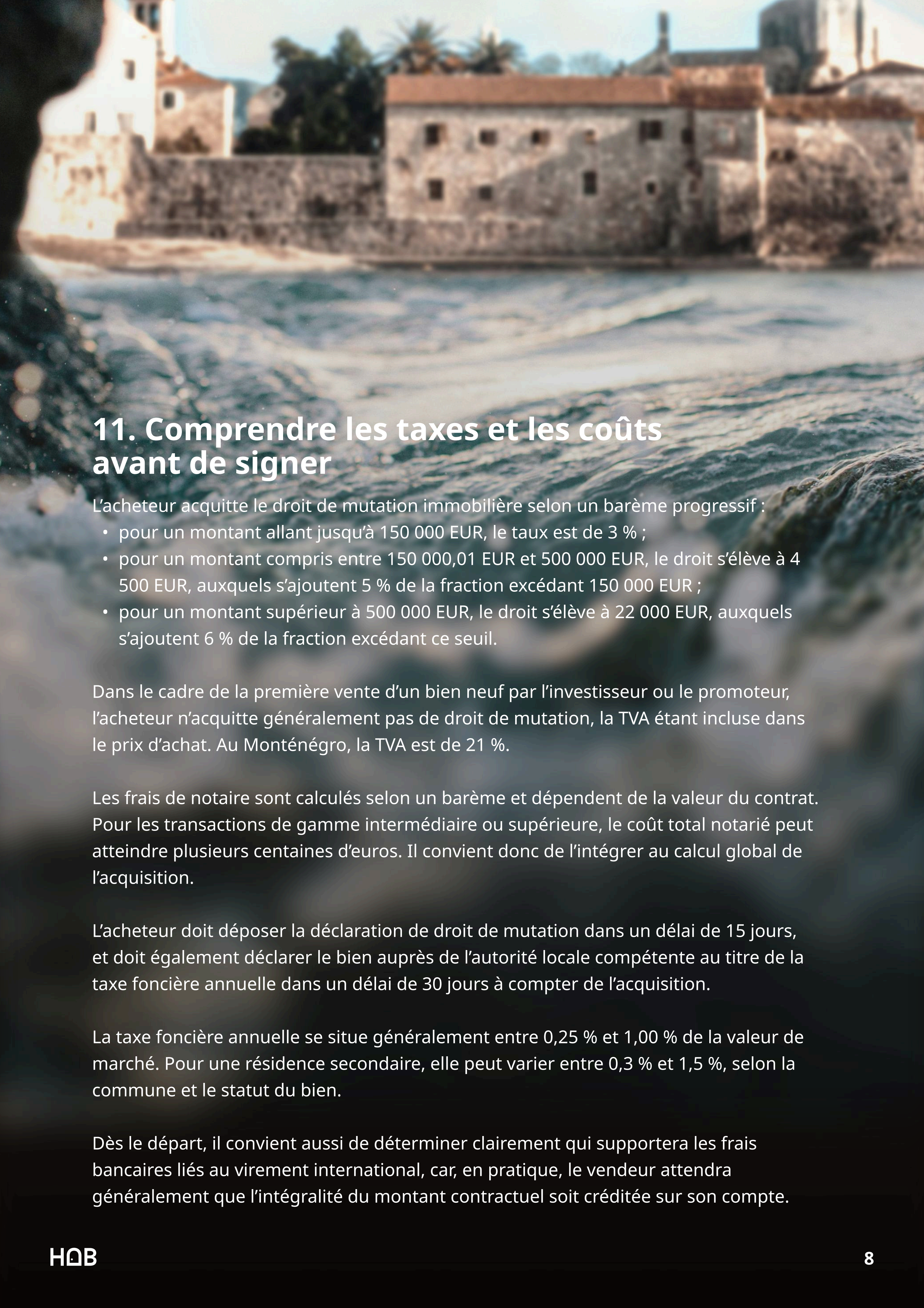
Le document de réservation doit préciser de manière claire le montant du dépôt, la personne ou l'entité qui le détient, les conditions dans lesquelles il est remboursable, le moment où il est imputé sur le prix de vente, ainsi que les conséquences d'un retrait de l'acheteur ou du vendeur. Un accord de réservation correctement rédigé devrait également fixer un délai pour l'achèvement des vérifications préalables et définir les conséquences de la découverte de problèmes juridiques ou techniques sérieux.

10. Le contrat principal est signé devant notaire

Au Monténégro, le contrat de vente est formalisé devant notaire. Si l'acheteur ne parle pas la langue du contrat, l'intervention d'un interprète judiciaire assermenté est requise. Si l'acheteur ne peut pas être présent en personne, la transaction peut être réalisée au moyen d'une procuration, sous réserve des certifications nécessaires et, le cas échéant, d'une apostille et d'une traduction.

Cette étape ne constitue en aucun cas une simple formalité. Elle a pour objet de définir avec une clarté absolue les droits de l'acheteur, ses obligations et les mécanismes de protection applicables avant le paiement intégral du prix.





11. Comprendre les taxes et les coûts avant de signer

L'acheteur acquitte le droit de mutation immobilière selon un barème progressif :

- pour un montant allant jusqu'à 150 000 EUR, le taux est de 3 % ;
- pour un montant compris entre 150 000,01 EUR et 500 000 EUR, le droit s'élève à 4 500 EUR, auxquels s'ajoutent 5 % de la fraction excédant 150 000 EUR ;
- pour un montant supérieur à 500 000 EUR, le droit s'élève à 22 000 EUR, auxquels s'ajoutent 6 % de la fraction excédant ce seuil.

Dans le cadre de la première vente d'un bien neuf par l'investisseur ou le promoteur, l'acheteur n'acquitte généralement pas de droit de mutation, la TVA étant incluse dans le prix d'achat. Au Monténégro, la TVA est de 21 %.

Les frais de notaire sont calculés selon un barème et dépendent de la valeur du contrat. Pour les transactions de gamme intermédiaire ou supérieure, le coût total notarié peut atteindre plusieurs centaines d'euros. Il convient donc de l'intégrer au calcul global de l'acquisition.

L'acheteur doit déposer la déclaration de droit de mutation dans un délai de 15 jours, et doit également déclarer le bien auprès de l'autorité locale compétente au titre de la taxe foncière annuelle dans un délai de 30 jours à compter de l'acquisition.

La taxe foncière annuelle se situe généralement entre 0,25 % et 1,00 % de la valeur de marché. Pour une résidence secondaire, elle peut varier entre 0,3 % et 1,5 %, selon la commune et le statut du bien.

Dès le départ, il convient aussi de déterminer clairement qui supportera les frais bancaires liés au virement international, car, en pratique, le vendeur attendra généralement que l'intégralité du montant contractuel soit créditée sur son compte.

12. Le paiement doit suivre une logique de protection de l'acheteur

Les modalités et le calendrier du paiement sont tout aussi importants que le contrat lui-même. En pratique, le prix d'achat est le plus souvent réglé par virement bancaire, même si, dans certains cas, un compte séquestre ou un autre mécanisme sécurisé peut également être utilisé.

L'essentiel est que le déblocage des fonds soit lié à l'accomplissement effectif des étapes clés : signature du contrat, dépôt des documents d'enregistrement, confirmation de la réception des fonds et obtention des documents permettant l'inscription du droit de propriété de l'acheteur. Une attention particulière doit être portée à la *clausula intabulandi*, c'est-à-dire au consentement exprès du vendeur à l'inscription de l'acheteur comme propriétaire, sans qu'une autorisation supplémentaire ne soit requise ultérieurement.



13. L'achat ne s'achève pas avec la signature du contrat

Le processus d'acquisition n'est véritablement terminé qu'une fois l'enregistrement finalisé et le titre de propriété mis à jour obtenu. L'inscription au cadastre peut nécessiter un certain délai ; il est donc important de suivre l'état du dossier jusqu'à l'enregistrement complet du nouveau propriétaire.

Après la finalisation de l'achat, les contrats relatifs à l'électricité, à l'eau, à internet et aux autres services collectifs doivent être transférés. Si vous achetez dans un complexe résidentiel, un resort ou un immeuble doté d'équipements partagés, demandez avant l'achat une ventilation précise des charges de maintenance, de ce qu'elles couvrent et de leur éventuelle évolution future.

Après la signature du contrat, Montenegro Real Estate Hub peut coordonner en votre nom l'ensemble des démarches administratives et pratiques, en prenant en charge toute la documentation nécessaire ainsi que le transfert des contrats de services publics, pour une prise en main simple et sans souci.





14. La propriété d'un bien n'ouvre pas automatiquement un droit de séjour

La législation monténégrine sur les étrangers prévoit que la propriété immobilière peut constituer un fondement pour l'obtention d'un séjour temporaire au Monténégro. Les types de biens éligibles comprennent les maisons familiales, les résidences de vacances, les villas, les appartements, les établissements d'hébergement, les biens à usage mixte résidentiel et commercial, ainsi que les locaux commerciaux. Le demandeur doit détenir au moins 50 % du bien.

La preuve de propriété prend généralement la forme d'un extrait du registre foncier, accompagnée des autres conditions générales, telles que des moyens de subsistance suffisants, un logement, une assurance maladie et un document de voyage en cours de validité.

Il est également important de comprendre que le séjour temporaire accordé sur ce fondement suppose un lien réel avec le Monténégro. Des absences prolongées peuvent affecter la validité du titre ; avant tout séjour long à l'étranger, il est donc essentiel de vérifier les règles et obligations applicables.

Pour certains ressortissants de pays tiers, une preuve de la valeur du bien est également requise, avec un seuil fixé à 150 000 EUR. Cette exigence supplémentaire ne s'applique pas aux citoyens de l'Union européenne ni aux membres de leur famille, pas plus qu'aux citoyens de l'Islande, du Liechtenstein, de la Norvège et de la Suisse.

Le titre est délivré pour une durée pouvant aller jusqu'à un an et peut être renouvelé. La demande de renouvellement doit être introduite au plus tôt 60 jours et au plus tard 30 jours avant l'expiration du titre en cours. Le séjour obtenu sur la base de la propriété immobilière n'emporte pas, à lui seul, le droit de travailler.

15. Si vous acquérez un bien dans une logique locative, raisonnez en investisseur dès le premier jour

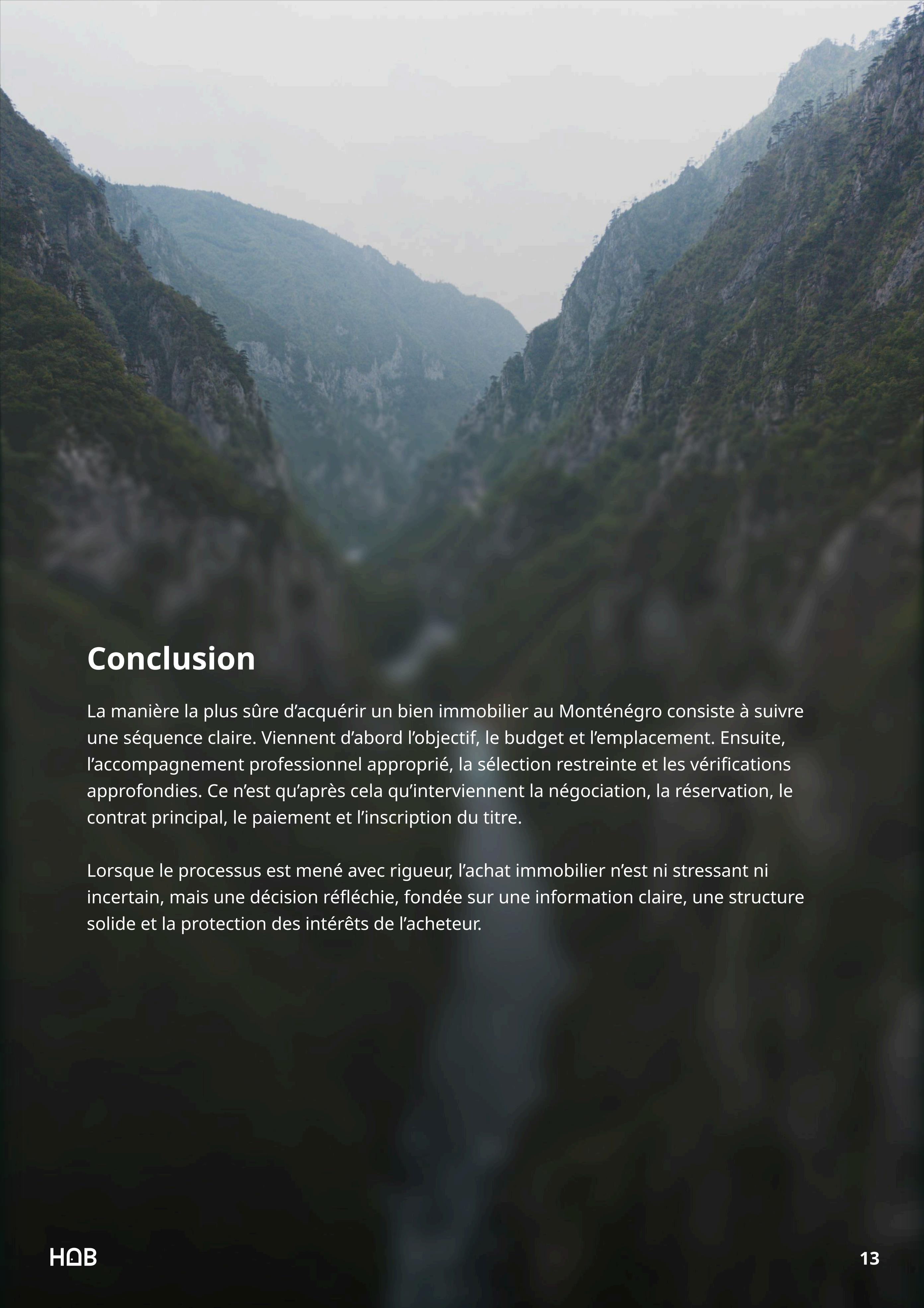
Si vous avez l'intention de mettre le bien en location, cela doit être pris en compte dès le choix de l'emplacement et du bien lui-même. Les revenus dépendront de facteurs tels que la localisation, le type d'immeuble, la vue, le stationnement, la gestion, les coûts d'entretien et la saisonnalité.

Pour les locations de longue durée, l'impôt est perçu au taux de 15 % sur le revenu imposable. Lorsque les charges ne sont pas justifiées séparément, un abattement forfaitaire de 30 % est admis, si bien que la base imposable représente en pratique environ 70 % du revenu total. Cela signifie que pour un revenu annuel de 10 000 EUR, le revenu imposable serait d'environ 7 000 EUR, et l'impôt d'environ 1 050 EUR.

Pour les locations de courte durée, des obligations supplémentaires existent, notamment la taxe de séjour, l'enregistrement des clients et la tenue de registres. C'est pourquoi un achat d'investissement doit être évalué sur la base d'un rendement net réaliste, et non d'une simple estimation optimiste du revenu brut.

Il ne faut pas non plus partir du principe que l'impôt sur les plus-values cesse de s'appliquer après cinq ans, car il n'existe pas de règle générale prévoyant une exonération automatique à ce terme.





Conclusion

La manière la plus sûre d'acquérir un bien immobilier au Monténégro consiste à suivre une séquence claire. Viennent d'abord l'objectif, le budget et l'emplacement. Ensuite, l'accompagnement professionnel approprié, la sélection restreinte et les vérifications approfondies. Ce n'est qu'après cela qu'interviennent la négociation, la réservation, le contrat principal, le paiement et l'inscription du titre.

Lorsque le processus est mené avec rigueur, l'achat immobilier n'est ni stressant ni incertain, mais une décision réfléchie, fondée sur une information claire, une structure solide et la protection des intérêts de l'acheteur.



HOB

M O N T E N E G R O

Montenegro Real Estate Hub accompagne les acheteurs internationaux afin qu'ils puissent acquérir un bien au Monténégro de manière plus sûre, plus réfléchie et avec l'appui local adéquat.

Notre objectif n'est pas de vendre à tout prix, mais de protéger les intérêts de l'acheteur grâce à une sélection rigoureuse des opportunités, à des vérifications approfondies, à une négociation soignée et à la coordination de l'ensemble du processus d'acquisition. Nous allions la connaissance du marché local au niveau de service attendu par une clientèle internationale.

realestatehub.me