



**COLDWELL BANKER**  
**ST. BARTH**

# GUIDE D'ACHAT ST. BARTH







# BIENVENUE À SAINT-BARTHÉLEMY

Saint-Barthélemy, communément appelée St. Barth ou St. Barts, compte une population d'environ 10 000 habitants et est une petite île des Caraïbes qui fait partie de la collectivité française d'outre-mer.

La culture de l'île est typiquement française, comme en témoignent la cuisine, la mode et le mode de vie en général. Cette influence française se mêle harmonieusement au charme décontracté et vibrant des Caraïbes, créant une atmosphère unique et sophistiquée qui définit l'attrait de Saint-Barth.

L'économie de Saint-Barth est fortement tributaire du tourisme de luxe, qui s'adresse aux voyageurs haut de gamme en leur proposant des hôtels, des villas, des restaurants et des boutiques haut de gamme. Le yachting et les sports nautiques sont également des attraits importants







## Aperçu de l'île

- Situation géographique: Saint-Barth est située au nord-est de la mer des Caraïbes, à environ 35 kilomètres (22 miles) au sud-est de Saint-Martin et à environ 230 kilomètres (143 miles) à l'est de Porto Rico.
- Taille de l'île: L'île couvre une superficie d'environ 25 kilomètres carrés.
- Capitale: Gustavia est connue pour son charmant port, ses boutiques de luxe et ses restaurants.
- Climat: Saint-Barth a un climat tropical maritime avec des températures chaudes tout au long de l'année, en moyenne entre 24°C (75°F) et 30°C (86°F).



## Aperçu de l'immobilier à St. Barth

Saint-Barthélemy, ou St. Barth, se caractérise par un marché immobilier exclusif, réputé pour ses propriétés de luxe, son offre limitée et sa forte demande, ce qui en fait l'un des plus chers des Caraïbes. Le marché est dominé par des villas, des domaines et des appartements de luxe haut de gamme, souvent de conception moderne, avec vue sur l'océan et équipements privés.

Les zones les plus prisées pour l'immobilier sont les suivantes

Gustavia, connue pour son port animé et ses boutiques.

Saint-Jean, avec sa belle plage et la proximité des commodités.

Gouverneur et Colombier, qui offrent de prestigieuses villas à flanc de colline.

La petite taille de l'île et les réglementations strictes en matière de développement limitent la disponibilité de nouvelles propriétés, ce qui maintient des prix élevés et en fait un marché concurrentiel. Malgré ces défis, la demande reste forte parmi les acheteurs internationaux fortunés, motivés par le mélange unique de sophistication française, de charme caribéen et d'intimité que propose l'île.





## Les étrangers peuvent-ils acheter une propriété à Saint-Barth ?

Oui, les étrangers peuvent acheter des biens immobiliers à Saint-Barthélemy, et la procédure est relativement simple par rapport à de nombreuses autres destinations des Caraïbes. Il n'y a pas de restrictions sur la propriété étrangère et les acheteurs internationaux sont les bienvenus. Voici quelques points essentiels concernant l'achat d'une propriété à Saint-Barthélemy :

**Cadre juridique :** En tant que collectivité française d'outre-mer, Saint-Barth applique les lois françaises sur la propriété. Les acheteurs étrangers jouissent des mêmes droits que les citoyens français, et le processus est transparent et bien réglementé.

**Attrait de l'investissement :** Le marché immobilier de Saint-Barth est connu pour son exclusivité et sa stabilité, ce qui en fait un investissement intéressant pour ceux qui recherchent des propriétés de luxe dans un endroit très demandé. Le nombre limité de terrains disponibles sur l'île contribue également à maintenir la valeur des biens immobiliers.

L'achat d'une propriété à Saint-Barth est un choix populaire pour ceux qui cherchent à investir dans une maison de luxe ou une location de vacances dans l'une des destinations les plus prestigieuses des Caraïbes.





## Processus d'achat d'un logement

La procédure d'achat d'un bien immobilier à Saint-Barth suit le droit immobilier français et est simple, bien qu'il y ait quelques étapes à suivre. En voici le détail:

**Recherche d'un bien immobilier:** Travaillez avec votre agent Coldwell Banker St. Barth, qui vous aidera à naviguer sur le marché et à trouver la bonne propriété.

**Visite et évaluation:** Vous visiterez les propriétés et les évaluerez en fonction de vos préférences, telles que l'emplacement, la vue, les équipements et le prix.

**Négociation:** Une fois que vous avez trouvé un bien, vous faites une offre. L'acheteur et le vendeur négocient le prix et les conditions particulières de la vente.

**Acceptation:** Si l'offre est acceptée, le processus passe au stade du contrat préliminaire.

**Signature du compromis de vente:** Il s'agit du contrat qui décrit les conditions de la vente, y compris le prix d'achat, les conditions et toutes les éventualités convenues (telles que le financement). Ce contrat est rédigé par le notaire.

**Dépôt de garantie:** Un acompte, généralement égal à 10 % du prix d'achat du bien, est exigé à ce stade pour garantir l'accord.

**Délai de réflexion:** La loi française prévoit un délai de réflexion de 10 jours pour l'acheteur, pendant lequel il peut se retirer de l'achat sans pénalité.

**Diligence raisonnable et contrôles juridiques:** Un notaire français est chargé de superviser la transaction et de veiller à ce que toutes les vérifications juridiques et administratives soient effectuées. Il vérifie notamment le titre de propriété, les droits de propriété et toute charge existante sur le bien.

**L'organisation du financement:** Si un financement est nécessaire, c'est à ce stade qu'il faut finaliser les accords de prêt. Les acheteurs étrangers peuvent trouver que les options locales de prêt hypothécaire sont limitées, et beaucoup choisissent de financer par l'intermédiaire d'institutions dans leur pays d'origine.

**Signature du contrat de vente final (Acte de Vente):** Une fois le contrôle préalable effectué, le contrat de vente final (Acte de Vente) est préparé par le notaire. L'acheteur et le vendeur signent le contrat final, soit en personne, soit en donnant une procuration s'ils ne peuvent pas être présents à Saint-Barth.

**Païement final:** Le solde du prix d'achat est payé à ce stade, généralement par virement bancaire.

**Transfert du titre de propriété:** Le notaire enregistre la transaction au cadastre français, transférant ainsi officiellement la propriété à l'acheteur. Une fois l'enregistrement effectué, vous êtes le propriétaire légal du bien. - Les clés sont remises et vous prenez possession du bien, achevant ainsi le processus d'achat.





### Coûts associés

- Frais de notaire: 6-7% du prix d'achat.
- Frais d'agence immobilière: 6 % (généralement payés par le vendeur).
- Assurance immobilière: Annuelle, en fonction du risque, du coût de la construction et de la couverture souhaitée.



## Existe-t-il des restrictions à l'achat de biens immobiliers par des étrangers à Saint-Barth?

Territoire français, Saint-Barthélemy a le statut de collectivité d'outre-mer. Ce statut lui confère une large autonomie dans les domaines de la fiscalité, de l'urbanisme et de l'aménagement, ainsi que dans la gestion de l'économie locale.

### Informations générales

- **Plages:** Saint-Barth est connue pour ses belles plages, notamment celles de Saint-Jean, Flamands, Saline et Gouverneur.
- **Activités:** Les activités les plus populaires sont la voile, la plongée avec masque et tuba, la plongée sous-marine, la planche à voile et la randonnée. L'île propose également des boutiques de luxe, des restaurants raffinés et une vie nocturne animée.
- **Événements:** L'île accueille plusieurs événements tout au long de l'année, notamment des régates comme la St. Barth Bucket et les Voiles de St. Barth, ainsi que des festivals musicaux et culturels.
- **Soins de santé:** L'île dispose d'établissements de santé, mais les cas médicaux graves sont souvent renvoyés vers les îles voisines de Saint-Martin ou de la Guadeloupe.

Le mélange d'élégance française, de beauté caribéenne et d'exclusivité fait de Saint-Barth une destination unique et recherchée dans les Caraïbes.





## FAQ's

### Les ouragans sont-ils un problème?

Comme sur tout le littoral des Caraïbes, les ouragans sont possibles, mais nos bâtiments sont généralement construits pour résister aux vents violents et les résidents sont bien informés des procédures d'évacuation et de sécurité.

### Quelle est la langue parlée à Saint-Barthélemy?

La langue officielle de Saint-Barthélemy est le français, car il s'agit d'une collectivité française d'outre-mer. Le français est utilisé dans l'administration, l'enseignement et la vie quotidienne par les habitants. Cependant, l'anglais est également largement parlé, en particulier dans les secteurs du tourisme et de l'hôtellerie, car l'île attire de nombreux visiteurs internationaux.

### Quel est le fuseau horaire de Saint-Barthélemy?

Saint-Barthélemy se trouve dans le fuseau horaire Atlantic Standard Time (AST), qui correspond à UTC -4 heures. L'île n'observe pas l'heure d'été, l'heure reste donc la même tout au long de l'année.

### Quelle est la monnaie utilisée à Saint-Barth?

La monnaie officielle de Saint-Barthélemy est l'euro (€), car il s'agit d'une collectivité française d'outre-mer. Toutefois, le dollar américain (USD) est largement accepté.

### Quel est le montant de la taxe sur les ventes?

Il n'y a pas de taxe de vente sur l'île.

### Ai-je besoin d'un visa pour vivre et travailler à Saint-Barth?

La nécessité d'un visa pour vivre et travailler à Saint-Barthélemy dépend de votre nationalité et de la durée de votre séjour.

- **Citoyens de l'Union européenne (UE):** Si vous êtes citoyen d'un pays de l'UE, de l'Espace économique européen (EEE) ou de la Suisse, vous n'avez pas besoin de visa pour vivre et travailler à Saint-Barthélemy. En tant que collectivité française d'outre-mer, Saint-Barth autorise la libre circulation des citoyens de l'UE, comme c'est le cas dans d'autres territoires français.
- **Ressortissants de pays non membres de l'UE:** Si vous êtes originaire d'un pays non membre de l'UE (y compris les États-Unis, le Canada et d'autres pays), vous aurez besoin d'un visa de long séjour et d'un permis de travail pour vivre et travailler à Saint-Barth.









## **COLDWELL BANKER**

### **ST. BARTH**



Pour plus d'informations sur l'achat d'une propriété à St. Barth, n'hésitez pas à nous contacter:

- Gabriel Montigny, Agent immobilier: 590 690 52 34 25, courriel: [gabriel.montigny@coldwellbanker.fr](mailto:gabriel.montigny@coldwellbanker.fr)

Coldwell Banker St. Barth - Chaque bureau est détenu et exploité de manière indépendante