



Bienvenue sur notre site.

Nous présentons nos maisons et offrons nos services malheureusement uniquement en Anglaise et en Espagnole.

Il se peut que cela ne réponde pas à toutes vos questions.

Mais nous avons des employés qui parlent bien plusieurs langues, dont le français.

Vous pouvez prendre un rendez-vous avec eux. Vous pouvez aussi également utiliser le bouton « question » pour nous envoyer rapidement et facilement vos questions. Vous recevrez la réponse dès que possible.

Nous vous souhaitons un agréable séjour en Espagne et nous espérons que vous trouverez la propriété que vous recherchez sur notre site Web. En el vous trouverez un aperçu complet de presque toutes les maisons en vente dans la région.

Si vous avez des questions supplémentaires ou si vous souhaitez visiter une maison, s'il vous plaît contactez-nous. Nous sommes pour cela.

L'équipe de Competa Properties est toujours à votre service.

Guide d'achat

Ici á Competa Properties, nous comprenons qu'acheter une maison dans un pays étrangers est une décision importante et que vous vous posez beaucoup de questions. Être propriétaire de la maison de vos rêves est quelque chose de merveilleux mais nous avons eu beaucoup d'acheteurs qui se sentaient en insécurité au sujet des étapes á suivre et qui avaient beaucoup de questions sans réponse.

Par exemple : Est-ce que tous se passera bien ?

Si nous avons oublié quelque chose d'important ?

Avons-nous donné les informations correctement ?

Malgré l'existence de l'union Européenne il y a assez de différences entres los pays.

Non seulement la différence culturelle mais aussi la différence légale du processus d'achat d'une maison qui peut changer selon votre pays d'origine.

Avec cette information, nous aimerions vous en expliquer un peu plus au sujet du processus d'achat en Espagne.

Mous ne pourrons peut être pas répondre à toute vos questions, mais l'équipe de Competa Properties sera toujours à votre disposition pour vous aider tout on long de votre achat.

En général les étapes à suivre sont les suivantes :

1/La recherche et la sélection d'une maison.

Normalement vous pensez à la maison qui serait idéal pour vous. Vous aimez une maison typique dans le village ou vous préférez la tranquillité ou vous préférez la nature ? Préférez-vous le confort d'un nouvel appartement ou d'une ferme à la campagne ? Pouvez-vous faire une liste des critères que vous désirez avoir dans la maison de vos rêves mais il y a aussi des aspects important qui sont claire et visible à votre première visite.

Avec notre expérience nous voudrions vous aider pour ne pas oublier des aspects qui pourraient être importants pour votre sélection.

C'est un plaisir pour nous de vous servir dans la recherche de la maison que vous désirez. Nous pouvons vous montrer toutes les maisons de la région. Nous sommes à votre disposition pour organiser des rendez-vous appropriés, vous accompagner dans les propriétés le nombre de fois que vous le désirez et répondre á tous vos doutes et questions. Une fois que nous aurons trouvé la maison de vos rêves nous commencerons le processus d'achat.

2/ Négocier l'achat

Lorsque vous aurez choisi la maison, nous commencerons à négocier le prix et les conditions de ventes avec le vendeur.

Le prix est important mais il y a d'autre chose à régler comme la forme, le délai de paiement et la date pour la signature de l'écrit.

Lorsque le vendeur et l'acheteur se sont mis d'accord, la maison se retire du marché que l'on trouve dans plusieurs agences immobilières. Il est d'habitude que l'acheteur paye une avance de 3000€ qui sont normalement versé à l'avocat choisi ou a Cómpeeta Properties. Le montant peut être plus cher pour une maison à un prix plus élevé. Le vendeur doit signer un document qui vous donne une option possibilité d'acheter la propriété dans le prix et les conditions décidées.

3/ Recherche de la propriété réservée.

Après ceci, l'avocat procédera aux recherches nécessaires sur la propriété aux dispositions légale afin de s'assurer que la propriété que vous achetez soit parfaitement légale et sans problème.

Ce versement sera remboursé si l'avocat une fois s'être penché sur la documentation trouve qu'il est impossible de signer l'écriture de la propriété.

Dans le cas concerné d'un nouveau bâtiment, nous assurons que l'entreprise a la réputation et la solvabilité d'obtenir des garanties de construire et de développement avec les conditions requises. Une fois cela fait l'avocat prépare le contrat privé entre l'acheteur et le vendeur.

Important : I/ Choisir un Avocat ou un Gérant

Vous pouvez le faire avant mais à ce stade il est conseil de choisir un avocat. Il y a de nombreux d'excellents avocats en Espagne qui parlent très bien l'anglais et d'autres langues. Ils sont experts dans le droit Espagnol. Un avocat offre des garanties légales que l'achat suit toutes les exigences requises par la loi. Il assure aussi que les factures de la propriété seront totalement réglées avant votre arrivée (les impôts locaux, les factures d'électricité, eau,...) et de la communauté. Nous avons une liste d'excellents professionnels qui pourront vous aider.

Important : II/ Pour continuer vous devez avoir.

N.I.E : un numéro d'identification pour les étrangers. Pour cela il faut vous rendre au commissariat avec l'original et une copie de votre passeport plus l'original et trois copies de votre demande d'N.I.E. Ici à Competa Properties nous sommes disposés à vous aider dans cette procédure et nous pouvons prendre les documents de l'N.I.E. une fois la démarche terminée au commissariat.

Ouvrir un compte en banque (seulement nécessaire pour votre DNI ou NIE)

Nous pouvons vous accompagner dans une de nos banques dans les alentours si vous préférez.

4/ contrat privé

Une fois que la recherche sera terminée et que nous serons absolument sûr que la propriété répond avec la légalité dans les meilleurs conditions. Si vous suivez le processus d'achat : l'avocat rédige un contrat privé qui est signé par les deux parties. Ce contrat contient tous les détails, accord, mode de paiement et la date de la signature de l'écriture. A la signature de ce contrat vous devez payer 10 % du prix d'achat de la propriété.

5/ signature de l'écrit

Il s'agit du document qui finalise la vente entre le propriétaire et l'acheteur qui comprend toutes les informations importantes au sujet de la propriété et la parcelle au cas échéant.

La fin du processus d'achat d'une propriété se passe avec un notaire Espagnol, quand l'acheteur et le vendeur signent l'écrit de la propriété. Le notaire est une personne officielle dont la mission est de certifier que le contrat a bien été signé et que le vendeur

et l'acheteur sont bien renseignés au niveau des impôts. C'est la personne qui s'assure que tout à bien été accompli dans la légalité.

6/ L'écrit et le registre de propriété

Le registre est public et de caractère, vous pouvez leur écrire pour n'importe quelle question sur toutes les informations de toutes les propriétés. Le bureau des registres connaît toutes les informations sur les propriétés. Le registre de propriété est plus important que le registre de catastrophe. Pour le registre de propriété il est nécessaire d'avoir une écriture.

Une fois que l'achat a été complété vous êtes le propriétaire de la maison, l'avocat procède à un enregistrement du registre de la propriété pour faire prouver que vous êtes le nouveau propriétaire de la maison. Le registre de propriété notifiera dès que possible que l'écriture peut être récupérée dans leur bureau. Cela peut prendre 2 ou 3 mois après la signature

7/ Le registre de cadastre

Le registre de cadastre est un registre englobant tous les biens immobiliers de la province. Cómputa est une province de Málaga.

Le registre de cadastre sera fait par l'avocat. Ce procédé nécessite deux à trois ans.

Important : III/ Frais et honoraire.

Fournitures : Nous et votre avocat nous occupons que l'eau, électricité, ect... soit inscrit à votre nom et que les paiements se fasse par le biais de votre compte bancaire espagnol.

Frais et honoraires : il y a 3 principaux honoraires et 2 impôts à payer pour l'achat d'une propriété en Espagne. En règle générale vous devez ajouter à vos coûts entre 10% et 12% du prix d'achat. Les trois honoraires sont l'avocat, le notaire et le registre de propriété. Les tarifs pour les coûts du registre de propriété seront publiés sur le bulletin officiel de l'État. Vous pouvez le visiter sur : www.boe.es. Les impôts sont des impôts de transmission de patrimoine ou l'IVA cela dépend de s'il s'agit d'une maison de seconde main ou d'une nouvelle maison et l'impôt d'actes documentaire.

Pour plus d'information n'hésitez pas à nous poser toutes vos questions.

Questions fréquentes

Comment faire pour changer le nom des factures ?

Eau et service de ramassage de poubelle : Il faut seulement présenter au conseil de la ville, l'écriture dans laquelle il est écrit que vous êtes le nouveau propriétaire de la maison ainsi que l'N.I.E et le numéro de compte de banque ou vous souhaitez recevoir les recettes. Pour plus d'informations au sujet des différents pris pour l'eau, s'il vous plaît dirigé vous au conseil de la ville ou ils auront plus de facilité pour vous donner des tarifs.

Gaz : un installateur officiel doit visiter la propriété, pour voir si les anciens propriétaires avait un contrat. S'il n'y en avait pas il doit vérifier toutes les installations, et il peut vous faire un contrat.

Electricité : Cela dépend de l'ancienneté de la propriété, si elle a moins de 20 ans, vous devez avoir un compteur extérieur avec une porte métallique. Une fois que cela est fait vous devez contacter par téléphone la compagnie d'électricité et présenter la documentation nécessaire (l'écriture dans laquelle il figure que vous êtes les nouveaux propriétaires, avec l'N.I.E et le numéro de compte). Si la propriété a plus de 20 ans, vous devez refaire toute l'installation de l'électricité (intérieur et extérieur).et faire un contrat au nom des nouveaux propriétaires.

Comment je peux m'inscrire au conseil de la ville du village ou j'ai acheté la propriété ? Et pourquoi je dois m'inscrire ?

Pour pouvoir vous inscrire au conseil de la ville vous devez présenter les documents suivants :

- Une copie de l'écriture de la maison
- Une copie de votre passeport
- Une copie de votre N.I.E

Vous devez vous inscrire au conseil de la ville car c'est un avantage pour vous lorsque que vous voulez utiliser les services de l'infrastructure du village et c'est un avantage pour le village car plus il y a de personne vivant dans le village et plus il est facile d'obtenir de l'argent de la part du gouvernement.

Est ce que je peux faire des travaux dans la maison ??

Oui vous pouvez, S'il vous plaît visitez notre site pour vous en inspirer et garder contacte avec notre service de construction pour un éventuel devis sans engagement. Notre directeur Cele Fernandez avec 15 ans d'expériences et une excellente réputation et en raison de la qualité de son travail peut aussi bien vous conseiller sur ce que vous désirez faire. L'équipe du service de construction se chargera de demander les licences, ect... cela est nécessaire pour les travaux que vous voulez réaliser. Aussi ils peuvent vous aider avec le choix des services.

Est-ce que je peux louer ma maison ?

Bien sur que vous pouvez. Il y a plusieurs options. Ici à Competa Properties nous travaillons avec des propriétés près ou loin de la place. Aussi nous connaissons plusieurs pages de sites dédié à la location de maison près de la place, nous pouvons vous donner plus d'informations au sujet de cette procédure si cela est nécessaire, et s'il vous est nécessaire d'avoir une maison pour pouvoir la louer.

Est-ce que je peux confier l'entretien de ma maison à quelqu'un durant mon absence ?

Bien sur que oui. Il y a beaucoup de propriétaires qui laisse leurs maison à la charge de quelqu'un de la zone pour venir jeter un coup d'œil de temps a autre ou pour s'occuper de l'entretiens du jardin, piscina y ranger et nettoyer si des locataires viennent passer des vacances. L'équipe Competa Properties Construcciones y servicios (service construction), peut vous aider avec l'entretien de votre maison durant votre absence. N'hésitez pas à les contacter pour qu'ils puissent vous faire part de leur prix selon les différents services que vous désirez effectuer.

Comment je peux inscrire mon enfant à l'école local ?

Pour pouvoir inscrire vos enfants dans l'école local il vous faut les documents suivants :

- Une copie du livret de famille (certificat de naissance) et votre passeport, un document signé par un médecin pour preuve que vos vaccins sont bien à jour.
- Une copie de l'écriture de la maison ou un contrat de location comme preuve que vous vivez en Espagne.
- 4 photos d'identité
- Un document officiel de l'école de votre enfant de votre pays d'origine au sujet de l'éducation. Ce document sera bien sur traduit en espagnol par un traducteur officiel.
- La procédure commence durant le mois d'Avril
- La fiche d'inscription de chacun d'eux

Il existe aussi la possibilité d'inscrire vos enfants dans un établissement privé ou international mais pour qu'ils connaissent plus d'enfants du village et qu'il s'intègre bien il est conseillé de l'inscrire dans l'établissement du village ou vous vivez.

Avons-nous le droit à une sécurité social en Espagne ?

Oui vous avez le droit à une sécurité social mais cela dépend de chaque cas :

- Si vous vivez en Espagne

- Si vous travaillez
- Si vous êtes pensionnaire ou si vous êtes en vacance

Cela dépend de votre situation personnelle.

Que dois-je faire pour acheter une maison en Espagne?

Regarder le guide légale.

Qu'elles sont les avantages de vivre dans un village ? Et dans la campagne ?

Ils ont tout deux des avantages et des désavantages. Les images de vivre à la campagne peuvent être flou ou donner un sentiment d'isolement il est nécessaire de voyager pour aller aux magasins. Malgré ça peut être que vous recherché la tranquillité. La paix et une vue merveilleuse.

Le désavantage de vivre dans un village est qu'il y a beaucoup de bruit et que la vue peut être limitée mais l'agitation des gens de proximité des magasins, peut devenir un point positif. Apprendre l'espagnol peut être facile si l'on trouve les personnes pour le pratiquer. Souvent vous trouver des vendeurs (euses) mais vous pouvez aussi pratiquer avec les competeños. (Habitants de Competa).

Quel est le bon coté de vivre à la campagne ou dans le village pour les enfants ?

Si vous avez des enfants qui vont à l'école, il est peut être mieux de penser à une propriété près du village. Par notre expérience nous savons que les enfants on tendance à apprendre plus rapidement si ils sont inséré dans la communauté. Ils se font vite des amis et apprennent un meilleur espagnol s'ils vivent dans un village.

Est-ce que je peux demander une hypothèque en Espagne ?

Si vous demandé une hypothèque en Espagne, nous pouvons vous aider à chercher le meilleur et à contacter les banques de la zone avec vous. La banque enverra un expert chez le propriétaire. Ensuite elle versera un pourcentage de la totalité de l'évaluation de la propriété. Normalement le pourcentage s'élève à 70% mais il peut varier, comme la banque. La banque demandera les documents suivants pour la procédure :

- une copie de votre passeport
- une copie de votre NIE
- votre adresse
- votre état civil

-votre fiche de paye

Votre ou vos actes de propriété dans votre pays d'origine.

Si je veux retourner dans mon pays comment je peux être sur que tout ira comme prévu ?

Vous pouvez confirmer que votre avocat et nous même superviserons la procédure de votre achat. Nous assurons qu'une fois que la documentation de la propriété aura été vue par votre avocat, la signature de l'écriture se fera le plus rapidement possible, et que nous vous informerons de chaque étape. Pour nous, la communication est très importante et vous pouvez être sûr que vous serez ce qui se passe à chaque moment.

Que se passe-t-il si je ne peux pas aller chez le notaire pour la signature de l'écriture ?

Il est très courant de donner le droit à votre avocat de pouvoir signer sous votre nom.

Est-il possible d'acheter une maison depuis l'étranger ?

Si vous devez rentrer dans votre pays et qu'ensuite vous décidez de faire une offre pour une propriété que vous auriez vu auparavant, nous pouvons faire cela pour vous. Une fois que l'offre aura été acceptée et que vous aurez versé les 3000 € pour enlever la propriété du marché, nous contacterons l'avocat avec vous et nous ferons parvenir tous les documents pour commencer le processus.

Que se passe-t-il si je change d'avis sur le choix de la propriété ?

Une fois que vous avez signé le document pour la propriété et que vous avez payé le dépôt de 3000 € cela est considéré comme étant une tentative d'achat de la propriété. Ce dépôt n'est pas remboursable, Seulement si cela est spécifié dans le contrat et pour la cause de nom possibilité de terminer l'opération. C'est extrêmement important que vous soyez absolument sûr de désirer acheter la propriété et qu'il n'y est pas de pression pour la signature du document du dépôt.

Combien de temps s'écoule du moment ou le contrat est signé jusqu'au moment ou tout est terminé ?

Ce la dépend de vous, du vendeur, de la documentation nécessaire et de votre avocat. Cela peut prendre entre 3 semaines et 3 mois.

Quand est ce que je recevrais les clés de la propriété ?

Vous recevrez les clés quand la signature de l'écriture et le paiement auront été fait. A ce moment là vous deviendrez le propriétaire de la propriété.

Quand est-il nécessaire d'assurer la maison ?

L'assurance du foyer sera de votre responsabilité lorsque vous aurez tout terminé au bureau du notaire. La majorité des assurances détiennent un document avec deux montants, un pour la construction et l'autre pour le mobilier.

Pour obtenir le budget nécessaire l'assurance à besoin de informations suivantes :

-votre nom complet et Votre NIE

-Votre date de naissance

-Votre profession

-L'adresse complet de la propriété

-Le nombre de m2

-La valeur de votre budget

Si vous ne vivez pas toute l'année en Espagne, la compagnie d'assurance aura possiblement besoin de connaître le nombre de portes et de fenêtre. S'ils détiennent des barrières et si le vitrage est solide.

A Competa Properties nous offrons une assurance de foyer pour que vous ne vous occupiez absolument de rien et vous donnerons rapidement un budget sans compromis.

Est-il nécessaire d'avoir un testament en Espagne ?

Oui cela conseillé mais non obligatoire, pour ne pas que les héritiers perdent le droit sur vos biens.

Comment et quand puis-je faire un testament ?

C'est une chose que fera l'avocat lors de la vente. Habituellement c'est une signature faite devant le notaire le même jour que la signature de l'écrit de la propriété.

Avocats ou Gestionnaire ?

Pour l'achat d'une maison, nous conseillons de consulter un avocat spécialiste de vente et achat. Le gestionnaire est la personne la plus indiquée pour réaliser toutes les activités liées au paiement de taxes d'impôt, ect...

Que faut-il pour vendre ma maison ?

La documentation que vous devez apporter est la suivante :

- copie simple de l'écriture de l'achat vente
- Une simple copie de la note de la propriété mis à jour
- Le dernier IBI reçu de l'année
- une copie de toutes les dernières factures (Gaz, électricité, téléphone...)
- Une copie des NIES des propriétés

Joignez toute la documentation, nous remplirons un permis de vente que les propriétaires devront signer pour stipuler qu'ils veulent mettre votre maison en vente. Ceci est le contrat entre un vendeur et l'agence immobilière.