

VOIR LES ANNONCES



simplifié

Guide de l'achat immobilier entre particuliers



Réfléchir au choix de votre achat immobilier (habitation principale)



Faire le point sur l'essentiel avant de commencer sa recherche

▪ **STABILITE**

Etes-vous stable professionnellement et personnellement ? Il n'est généralement pas rentable d'acheter pour moins de 6 ans.

▪ **EMPLACEMENT**

L'emplacement est le critère n°1 dans le choix d'un bon achat immobilier. Soyez regardant sur la situation géographique de votre bien : commodités, transports, écoles à proximité.

▪ **NEUF OU ANCIEN**

Listez les avantages et les inconvénients de chacune de ces solutions.

Exemple pour le Neuf :

Avantages : garantie décennale, avantage fiscal, frais de notaire réduits

Inconvénients : intérêts intercalaires, retard de livraison...

Exemple pour l'Ancien :

Avantages : plus de cachet, meilleurs emplacements, historique du prix du m²

Inconvénients : travaux d'entretien...

Réfléchir au choix de votre achat immobilier (habitation principale)



▪ *SURFACE*

Quels sont vos projets à long terme ?
Prévoyez-vous d'avoir des enfants ?
Vos enfants vont-ils quitter le foyer ?

▪ *BALCON, JARDIN, PARKING*

A vous de choisir les essentiels.

▪ *AVEC OU SANS TRAVAUX?*

Acheter et rénover peut être plus intéressant financièrement que d'acheter un logement déjà rénové.

Si vous n'êtes pas bricoleur, il vous faudra faire des devis auprès d'artisans locaux pour évaluer ces frais de travaux avant d'effectuer un achat.

▪ *PRIX*

Vous pouvez faire une veille sur les tarifs pratiqués dans le secteur, en comparant des biens similaires.

Vous pouvez également utiliser le site www.immoprix.fr, site portant sur les prix des biens vendus fournis par les notaires de France. Il est essentiel d'acheter au bon prix.

Etablir son budget



Préparer et budgéter votre achat immobilier est une étape cruciale de votre projet. Votre budget total comprend beaucoup d'éléments à ne pas négliger.

▪ **PRIX DU BIEN**

Le prix d'achat de votre bien fixera les frais de notaire, la somme à emprunter.

Il est donc essentiel d'acheter au bon prix.

Si le bien n'est pas vendu depuis plusieurs mois, il se peut que le prix soit trop élevé. A ce moment-là, vous pourrez négocier de manière ferme avec en appui des statistiques de ventes similaires.

Vous pouvez également pointer les défauts du bien, comme par exemple le montant des travaux nécessaires.

▪ **FRAIS D'EMPRUNT + FRAIS DE DOSSIER:**

Faites jouer la concurrence afin de trouver le meilleur taux d'emprunt immobilier. Pour comparer l'ensemble des frais bancaires (taux d'intérêt, assurances, frais de dossier...), regardez le TEG (taux effectif global) plutôt que le taux nominal bancaire.

▪ **ASSURANCES OBLIGATOIRES**

- + Assurance décès invalidité
- + Assurance habitation

▪ **FRAIS DE NOTAIRE**

Entre 7 et 8% du prix d'achat (prix net vendeur)

Le notaire vérifie les titres de propriété et s'assure que les droits de servitude et de passage sont en règle.

N'hésitez pas à prendre un notaire différent de celui du vendeur. Il défendra vos intérêts de façon indépendante et cela ne coûtera pas plus cher. En effet, la commission sera simplement partagée entre les deux notaires.

Attention, afin de calculer les frais de notaire, vous pouvez déduire du prix de vente la valeur de la cuisine équipée, de l'électroménager et de tout autre mobilier du bien (sur estimation de la valeur des équipements par rapport aux factures et dates d'achat). En effet, les frais de notaires ne sont imputables que sur l'achat d'un bien et non sur les équipements intérieurs.

Etablir son budget

▪ **IMPÔT-TAXES**

Pas d'impôt particulier suite à l'achat d'un bien immobilier, ces derniers étant inclus dans les frais de notaire.

+ **TAXE FONCIERE** : sensiblement le même prix que ce que payait l'ancien propriétaire.

Se renseigner sur l'augmentation prévue par la commune.

Attention la taxe foncière peut sensiblement changer d'une commune à une autre pour un même type de bien.

Se renseigner sur le niveau d'impôt foncier d'une commune à une autre peut vous aider à orienter vos recherches

+ **TAXE D'HABITATION** : le montant dépend de la composition de votre ménage, de vos revenus, de votre situation personnelle. Difficile donc de se baser sur celle de l'ancien propriétaire.

▪ **SOMME PAYEES PAR LE NOTAIRE A DES TIERS**

Les sommes payées par les notaires à des tiers : géomètre, syndic, administrations pour votre achat immobilier.

▪ **TRAVAUX EVENTUELS ET TRAVAUX D'ENTRETIEN DU BIEN**

Prévoir un budget annuel de travaux et de mise aux normes

Peinture, carrelage, électricité, amélioration énergétique

Trouver un artisan sur Toulouse

Etablir son budget

▪ **CHARGES DE COPROPRIETE**

Elles correspondent à tous les frais générés pour le fonctionnement et l'entretien d'un regroupement de propriétaires.

Bien vérifier la répartition des charges dans le règlement de copropriété.

+Charges générales : dépense d'entretien (ravalement de façade, gros œuvres), de conservation (nettoyage...) et d'administration des parties communes (honoraires syndic...)

+Charges spéciales : eau, ascenseur, chauffage central collectif.

Demander au propriétaire vendeur :

+de consulter les montants payés pour les charges de copropriété ces 2 dernières années.

+le règlement de copropriété.

+les 2 derniers procès-verbaux d'assemblée générale de la copropriété qui définissent :

✓ Les travaux votés et non exécutés avant la promesse de vente, ils sont à la charge du vendeur. Si le vendeur s'est engagé à les prendre en charge, le notaire prélèvera les sommes sur le prix de vente du bien en application des clauses du compromis. Le syndic demandera à l'acheteur le paiement au moment de l'exigibilité de la somme. Une répartition des charges entre vendeur et acheteur peut cependant être prévue dans le compromis de vente en cas de travaux votés avant la promesse de vente.

✓ Le dernier budget prévisionnel voté.

Etablir votre capacité de financement



▪ AIDE AU FINANCEMENT DU BIEN IMMOBILIER

+ Prêts à taux zéro (PTZ) pour l'accession à la propriété des primo-accédants sous condition de ressources. (Nouveau barème depuis Janvier 2016.)

+ Le prêt social location accession (PLSA), prêt conventionné de location-accession

+ Le prêt « Action logement » : emprunt accordé par votre employeur sous condition de ressource

▪ APPORT PERSONNEL

Vous devez utiliser vos économies personnelles pour financer une partie du bien.

Il vous faut un apport pour rassurer les banques mais aussi parce que cela réduit les frais bancaires.

Cependant, il est préférable de conserver une capacité d'épargne de précaution. Garder des liquidités afin de faire face aux lourds imprévus (travaux, maladie, voiture...)

▪ CREDIT IMMOBILIER

Sauf exception, les banques limitent votre taux d'endettement à 33%.

Il est effectivement difficile de financer un bien immobilier aujourd'hui à cause des prix élevés.

Cependant, il vous faut évaluer toutes les charges qui entourent l'achat immobilier afin d'être en capacité d'assumer le remboursement du crédit immobilier, le paiement des charges foncières et celles de la vie courante ainsi que des nouveaux projets éventuels.

Ne choisissez donc pas forcément le crédit immobilier le plus important.

Rechercher le bien



▪ *DETAIL DES ANNONCES*

Détaillez l'annonce afin de savoir si le bien correspond à vos attentes. Regardez les détails qui comptent, cela vous évitera de vous déplacer pour un bien qui ne vous intéresse pas.

▪ *ALERTE EMAIL*

Détaillez l'annonce afin de savoir si le bien correspond à vos attentes. Regardez les détails qui comptent, cela vous évitera de vous déplacer pour un bien qui ne vous intéresse pas.

▪ *FICHE VISITE DU BIEN*

Pour ne rien oublier lors de vos visites, Wizimmo vous propose des fiches visites à imprimer et à remplir sur place à l'aide du propriétaire afin d'acheter en connaissance de cause.

▪ *VISITE DU BIEN*

Visitez le bien à des heures différentes de la journée vous permettra de vous rendre compte de la luminosité ainsi que du bruit environnant.

Récoutez le plus d'informations possibles auprès du propriétaire.

Négocier le prix d'achat du bien



▪ *AVANT LA VISITE*

+ Pointez les défauts du bien auprès du vendeur :

- Étage sans ascenseur
- Mauvaise exposition
- Bruit à proximité
- Vis-à-vis
- Prix de vente
- Luminosité
- Type d'immeuble
- Travaux à prévoir
- Prix au-dessus du marché

+ Proposez une offre d'achat à un prix plus bas, puis refaire des offres plus élevées.

+ Jouez sur la solidité du financement de votre projet immobilier.

+ Ne vous pressez pas.

+ En cas de doute, contactez un expert en immobilier. Il s'agit d'un coût complémentaire, mais il vous évitera peut-être de gros problèmes.

+Comparez avec les biens concurrents.

Conclure l'achat (sauf logement neuf)



▪ OFFRE D'ACHAT (FACULTATIF)

Ceci n'est pas une obligation mais elle peut accélérer le processus de transaction.

Attention l'offre d'achat écrite est considérée comme un acte juridique.

Elle vous engage à acheter le bien dès que le vendeur l'aura acceptée et une fois le délai de rétractation de 10 jours passé (loi Macron du 06 août 2015).

Si le vendeur vous fait une contre-proposition, cela annule votre offre d'achat.

Il est important de préciser que le vendeur n'a aucune obligation en retour.

L'offre d'achat doit contenir certaines informations afin de vous protéger.

Téléchargez le modèle gratuit d'offre d'achat

▪ AVANT CONTRAT(OBLIGATOIRE)

L'avant contrat est un accord entre vendeur et acheteur qui fixe les conditions de la vente

Signature privée : l'avant contrat est signé entre vendeur et acheteur

Devant notaire : la prestation est comprise dans les frais de notaire

Nous vous conseillons d'agir avec prudence et de vous rapprocher de votre notaire.

Il existe **2 types d'avant contrat** :

+ **Promesse unilatérale de vente** : vous versez une somme appelée « indemnités d'immobilisation ». Vous disposez du temps de la promesse unilatérale pour vous rétracter si vous le souhaitez. Cependant, si vous souhaitez annuler l'achat, les « indemnités d'immobilisation » (environ 10% du prix de vente) seront versées au vendeur.

Le vendeur quant à lui ne peut plus renoncer à la vente.

Conclure l'achat (sauf logement neuf)



▪ AVANT CONTRAT(PARTIE 2)

+ **Compromis de vente :** engagement définitif et réciproque des partis. Un délai de rétractation de 10 jours est prévu par la loi Macron du 08 Août 2015. Le transfert de propriété et le paiement se feront à la signature définitive du contrat de vente.

Pour vous aider à la lecture : le vendeur est désigné sous le nom de « promettant » tandis que l'acquéreur sera nommé « le bénéficiaire. »

Avant de le signer, prenez le temps de le lire précautionneusement.

Attention à la condition suspensive d'obtention de prêts immobiliers. Le délai minimum légal est de un mois. N'hésitez pas à négocier ce point pour en rallonger les délais.

Pas de versement d'argent avant l'expiration des 10 jours de délai de rétractation de l'avantcontrat.

Si le dernier jour de rétractation tombe un samedi dimanche ou jour férié, il est prolongé jusqu'au prochain jour ouvrable.

Le versement se fait par l'intermédiaire de votre notaire.

▪ ACTE DE VENTE

Les deux parties se retrouvent généralement chez le notaire du vendeur afin de signer le contrat. Si le notaire de l'acquéreur se situe dans la même ville que celle du bien vendu, la vente aura lieu à son bureau.

A l'issue de la signature de l'acte de vente, vous êtes propriétaire. Le vendeur vous remet les clefs du bien.

Vous recevez votre titre de propriété définitif 2 à 3 mois après la signature de l'acte.

Justificatifs



JUSTIFICATIF à présenter à la banque pour un prêt immobilier afin que la banque étudie votre dossier de financement :

▪ **Relative à votre situation personnelle :**

- Pièce d'identité des acheteurs
- Les 2 derniers avis d'imposition
- Les 3 derniers bulletins de salaire et celui du mois de décembre de l'année précédente
- Justificatif de l'apport personnel

▪ **Relative à votre projet immobilier :**

- Le compromis ou la promesse de vente
- Le contrat de réservation ou de construction

JUSTIFICATIF à présenter au notaire :

- Pièce d'identité des acquéreurs
- Contrat de mariage ou PACS
- Modalités d'emprunt, nom et adresse de la banque, montant et taux du prêt
- Modalités de mon apport personnel :
 - ✓ épargne, avant ou pendant le mariage ou le PACS
 - ✓ donation
 - ✓ héritage



**Prêt à démarrer le processus d'achat immobilier par vous-même ?
Notre équipe [Hello-immo.fr](https://www.hello-immo.fr) vous encourage dans vos démarches !**