

RÉUSSIR SON ACHAT IMMOBILIER EN 10 ÉTAPES

De la recherche à la signature d'achat

1 PRÉPARER MON PROJET

"Je veux un appartement ancien, avec ascenseur, terrasse, sans vis, parking, cave..." Le beurre, l'argent du beurre et... la perle rare quoi !

Quels sont vos réels besoins ? Votre quartier préféré ? Les critères sur lesquels vous pouvez faire des concessions, ou pas ? Est-ce un bien pour vous ou pour un investissement locatif ? Si vous achetez à deux, il va falloir vous mettre d'accord !



2 ANALYSER LE MARCHÉ

- Tenez-vous informé de l'actualité immobilière (nouvelles aides, taxes, fluctuations de prix...)

- Étudiez le marché immobilier local (types de biens, prix du secteur) en parcourant les sites d'annonces, voir même en vous renseignant auprès du voisinage.

3 CALCULER MON BUDGET

Allez-vous pouvoir acheter le nid douillet de vos rêves ? Calculez votre budget en prenant en compte :

- Apport personnel
- Capacité d'emprunt
- Aides éventuelles (PEL, prêt à taux 0, ...)



4 NÉGOCIER MON EMPRUNT

- Préparez un dossier complet !
- Mettez en avant votre stabilité (financière, professionnelle, personnelle).
- Ayez un apport personnel d'au moins 10%.
- Minimisez votre taux d'emprunt (env. 3%).
- Faites votre plus beau sourire.
- Négociez les frais et taux de crédit en faisant jouer la concurrence.

Il est temps de faire les yeux doux au banquier !

5 PRENDRE MON TEMPS

Relax ...

C'est une étape importante, il ne faut pas vous précipiter ! Prenez le temps de faire plein de visites, afin d'apprécier votre air et de trouver le bien en accord avec vos besoins et envies !

Sachez qu'il faut en moyenne 6 mois à 1 an pour trouver la perle rare, selon les profils.



6 TROUVER LE BIEN DE MES RÊVES

Ça y est, vous avez le coup de cœur ? Avant d'aller plus loin ...

- Faites au moins une contre-visite.
- Renseignez-vous sur l'environnement du bien (vie de quartier, transports, projets).
- Questionnez sur les détails intérieurs (électricité, plomberie, isolation, orientation, système de chauffage) et les éventuels travaux...

7 TENIR COMPTE DES FRAIS ANNEXES

Attention, les frais annexes suivants ne doivent pas être négligés !

- Les frais d'acquisition : frais de notaire, d'agence, frais de dossier de financement, frais de déménagement, montant des éventuels travaux.
- Les taxes et frais d'usage : taxe foncière, taxe de copro, taxe d'habitation.



8 TROUVER UNE ASSURANCE DE PRÊT

Une assurance est obligatoire pour vous couvrir en cas de pépin ! Comparez les différentes assurances de prêt pour négocier les prix.

Conseil : assurez-vous avec votre banque au moins le 1er mois afin de faciliter le dossier. Vous pourrez ensuite basculer vers une assurance moins chère, si elle présente les mêmes garanties que votre banque.

9 CONCLURE MON ACHAT

Yohou ! Place aux signatures !

- L'avant contrat avec une offre d'achat (qui vous engage juridiquement si écrite) : une promesse de vente qui engage le vendeur ou un compromis de vente qui engage les deux parties.

- Puis signature de l'offre de prêt : prévoyez une clause suspensive d'obtention de prêt.

- Et enfin, signature de l'acte de vente authentique chez un notaire. Limitez le dépôt de garantie à 5% max.



10 RÉCUPÉRER LES CLÉS !

Si le bien est pour vous : sortez le champagne et emménagez !

S'il s'agit d'un investissement locatif : il est temps de rechercher un locataire solvable (et de sortir le champagne aussi).

SADONE
IMMOBILIER

Infographie réalisée par Sadone Immobilier
www.sadone.fr
Tous droits réservés