

Le guide de l'acheteur

Connaitre votre budget

Votre banquier ou les simulateurs en ligne vous permettent de calculer vos capacités de remboursement, d'après vos revenus, vos charges, votre taux d'endettement actuel. Relativement à ces capacités, et aux frais annexes à la vente, comme les frais de notaire par exemple 7 à 8 % pour l'ancien et 2 à 3 % pour le neuf, fixez-vous un plafond à ne pas dépasser pour votre acquisition.

Rechercher le bien

Vous pouvez faire appel à une agence immobilière ou éplucher les sites d'annonces. Déléguer la tâche à un professionnel vous permet de gagner du temps et de l'argent. Il connaît bien le marché local, et veille à la conformité de l'annonce avec le bien existant. Il vérifie également que les titres de propriété sont en règle, et pourra aussi vous éclairer pour le montage financier de votre projet.

Signer le compromis

Ce contrat engage le vendeur à vous vendre son bien, en précisant les conditions et le prix de la vente, et vous à acheter le bien. Il permet aux 2 parties de préciser les conditions de la future vente et marque leur accord. Bien qu'il ne soit pas légalement obligatoire, ce document se révèle donc indispensable. La signature du compromis s'accompagne du versement par l'acquéreur d'une somme d'environ entre 5 % et 10 % du prix de vente, nommée le dépôt de **garantie**. Il imputera sur le prix lors de la signature de l'acte notarié. L'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours, ou encore les clauses suspensives qui mettent fin au contrat en cas de non-réalisation.

Obtenir votre prêt bancaire

L'établissement bancaire ou le courtier étudiera votre profil (revenus, capacité d'épargne, stabilité professionnelle, situation familiale, emprunts en cours,...)

Signer l'acte authentique

Entre l'obtention de l'accord de prêt de la banque et les formalités administratives effectuées par le notaire, il faut bien compter trois mois avant de pouvoir enfin signer chez le notaire l'acte authentique et récupérer les clés du bien.