

# Guide de l'acheteur



L'achat d'un logement est un objectif de vie pour une majorité de Français.

Pourtant, de l'estimation de son budget jusqu'à la remise des clés, en passant par la visite et le compromis de vente, il est souvent difficile de s'y retrouver, surtout lorsqu'on réalise cet achat immobilier pour la première fois.

MAIF met à votre disposition ce guide pour vous accompagner dans les différentes étapes de votre projet immobilier.

## 1 Bien démarrer votre projet d'achat immobilier

- ➔ **Posez-vous les bonnes questions** : plus vous affinerez vos besoins, plus vous serez efficace : neuf ou ancien ? Maison ou appartement ? Surface ? Secteur géographique ? Avec ou sans travaux ?
- ➔ **Posez-les par écrit**, cela vous permettra d'y voir plus clair et surtout d'y revenir tout au long de vos recherches et de prioriser en cas de besoin.
- ➔ **Parlez-en** : vos proches déjà propriétaires ont certainement une expérience à partager.
- ➔ Impliquez tous les membres de votre foyer.

## 2 Achat immobilier : parlons budget !

- ➔ **Identifiez les différents frais liés à l'achat** (frais de notaire, frais d'agence...)
- ➔ **Évaluez votre capacité d'emprunt** : avoir une idée de son budget permet d'optimiser les recherches et d'éviter les désillusions.
- ➔ **Calculez votre apport personnel** : cela pourrait servir de variable d'ajustement dans votre projet.

## 3 Annonces immobilières : où et comment chercher ?

- ➔ **Creusez toutes les pistes** : agences, notaires, de particulier à particulier (annonces journaux ou internet, bouche à oreille...).
- ➔ Aidez-vous des outils en ligne pour vous créer des alertes, suivre l'évolution d'une annonce immobilière ou calculer le prix moyen du m<sup>2</sup>...
- ➔ **Renseignez-vous sur le quartier** (sa réputation, les aménagements et réhabilitations prévues...) et ses nuisances éventuelles (passage de trains, ligne aérienne, restaurant/bar...)

## 4 Visite d'un bien immobilier : ce qu'il faut savoir

### Préparez vos premières visites

- ➔ Munissez-vous d'une check-list adaptée pour identifier les principaux éléments à vérifier.
- ➔ Si vous visitez plusieurs biens, un tableau de synthèse peut faciliter l'identification de ceux qui correspondent le plus à vos besoins et qui méritent d'y retourner.

### Préparez vos contre-visites

- ➔ Munissez-vous d'une liste détaillée des points à observer pour être certain de ne rien oublier et de faire votre choix de manière éclairée.
- ➔ Visiter plusieurs fois le même bien sur des jours et horaires différents.
- ➔ Sécurisez le cadre de vie du futur logement et identifiez les services de proximité (écoles, commerces, médecins...).
- ➔ Évaluez l'état du bien et de ses équipements.

## 5 Bien évaluer les charges de votre futur logement

### Anticipez les frais liés à l'achat

- ⊕ Demandez une estimation des frais de notaire et des frais d'agence.
- ⊕ Estimez les travaux, afin de les intégrer à votre budget.

### Prenez connaissance des charges annuelles

- ⊕ Interrogez le propriétaire sur le montant des factures de gaz, d'électricité et d'eau, assainissement et ordures ménagères.
- ⊕ Demandez-lui aussi le montant des taxes (habitation et foncière), des charges de copropriété ainsi que quelques informations sur les éventuels travaux de copropriété à venir (ravalement de façade...).
- ⊕ Cherchez, enfin, à savoir s'il existe des contrats d'entretien et de garantie (pompe à chaleur, chaudière, VMC, piscine)..., ainsi que leurs montants.

## 6 Prêt immobilier : comment financer votre achat ?

### Les questions à vous poser

- ⊕ Sachez que vous avez la possibilité de passer par un courtier pour faciliter votre recherche de crédit immobilier.
- ⊕ Renseignez-vous sur les prêts complémentaires : prêt à taux zéro, éco-prêts à taux zéro, prêts employeurs...
- ⊕ Définissez votre apport personnel, calculez votre taux d'endettement... Autant de points à challenger pour trouver le crédit qui vous correspond le mieux.

### Comment obtenir votre prêt

- ⊕ Renseignez-vous sur les papiers à fournir avant vos différents rendez-vous dans les banques.
- ⊕ Ne vous focalisez pas uniquement sur le taux. Comparez les offres sur plusieurs critères : mensualités, assurance, garanties bancaires, coût total du crédit...
- ⊕ Souscrivez une assurance emprunteur qui sécurise au mieux vos intérêts. Bien qu'imposée en condition par les banques, vous n'êtes pas obligé de la souscrire auprès de votre banquier.

## 7 De l'offre d'achat à la signature chez le notaire

### Faites une proposition d'achat et signez un compromis ou une promesse de vente

- ⊕ Faites votre proposition, idéalement par écrit, en mentionnant le prix proposé et le délai au terme duquel l'offre devient caduque.
- ⊕ Lors de la signature du compromis ou de la promesse de vente, pensez à y faire figurer des conditions suspensives : obtention du prêt, réalisation de travaux, mise en conformité des diagnostics...
- ⊕ Vous avez un délai de rétractation de 10 jours à compter de la réception du compromis ou de la promesse de vente pour changer d'avis. Après il sera trop tard.

### La signature de l'acte de vente

- ⊕ Cet acte officiel est obligatoirement fait devant un notaire. Il conclut la transaction immobilière et acte du changement de propriétaire.
- ⊕ Sachez que vous pouvez choisir un notaire différent de celui du vendeur pour le signer
- ⊕ Vous repartirez avec les clefs de votre nouveau logement.
- ⊕ Pensez à l'assurer car en qualité de nouveau propriétaire c'est votre responsabilité qui est désormais engagée.

## 8 Déménager : ça se prépare !

- ⊕ **Préparez votre départ et votre arrivée dans votre nouveau logement** : il est important d'anticiper son déménagement pour être sûr de ne rien oublier.
- ⊕ Réagissez rapidement en cas de découverte de vices cachés. Vous avez deux ans pour demander réparation au vendeur. Vous pouvez aussi activer votre contrat d'assurance Protection juridique si vous en détenez un.