



**LES ÉTAPES
POUR ACHETER
UN LOGEMENT
ANCIEN**

www.antibes-transactions.fr



Agence immobilière antiboise

Assurez la réussite de votre projet immobilier, **contactez-nous**

-  06 18 46 92 74
-  09 70 44 87 17
-  contact@antibes-transactions.fr
-  31 avenue Reibaud, 06600 Antibes





Avant de réaliser une transaction aussi importante que l'achat d'un bien immobilier, il vaut mieux se renseigner à l'avance sur les démarches à suivre afin de rester vigilant et de pouvoir repérer des points négatifs qui pourraient autrement devenir des mauvaises surprises si elles ne sont pas détectées à temps ainsi qu'afin de respecter toutes les conditions de fond et de forme fixées par la loi.

Si vous souhaitez acheter un appartement ou une maison dans l'ancien, vous pouvez prendre comme référence les étapes à suivre listées ci-dessous :



Réaliser une analyse des besoins

Afin de vous faire gagner du temps dans votre recherche immobilière, il est très important qu'au tout début de votre projet, vous listiez dans un document de manière générale tous les éléments dont vous aurez besoin dans votre nouveau logement.

À ce stade, nous essayons de rester vague sur les besoins car le but ici n'est pas de définir les critères de recherche du bien (que l'on évoquera dans le point suivant) mais plutôt de découvrir les caractéristiques générales que nous souhaitons trouver dans notre nouveau bien.



Par exemple, au lieu de vous dire que vous avez besoin de 10m² supplémentaires dans le salon, dites-vous que vous avez besoin de plus d'espace de vie sociale. Au lieu de vous dire que vous avez besoin d'une terrasse, dites-vous que vous avez besoin d'un extérieur. Au lieu de vous dire que vous avez besoin d'être proche d'un arrêt de bus/tramway/métro pour arriver plus tôt au bureau, dites-vous que vous avez besoin de vous rendre facilement sur votre lieu de travail.



Établir les critères de recherche

Ça y est, maintenant que vous avez fait le premier pas et défini vos besoins généraux, vous pouvez rentrer dans quelque chose de plus concret. À ce stade, il s'agit de penser aux types d'espaces qui pourraient correspondre aux besoins que nous avons exprimés dans l'étape précédente et de les classer par ordre de préférence.

Par exemple, une grande terrasse ou deux balcons ou un jardin (représentant chacun une superficie globale comparable) pourraient tous satisfaire le besoin d'avoir un extérieur mais d'une part vous avez une préférence particulière pour les jardins car vous avez des animaux de compagnie qui en profiteront beaucoup plus et d'autre part vous savez d'avance que des balcons ne feront pas l'affaire.



Ici, il faudrait signaler comme un des critères de recherche qu'il faut chercher un bien ayant comme extérieur de préférence un jardin ou sinon une terrasse. De la même façon, vous pouvez signaler que les balcons sont bienvenus tant qu'il y a un jardin ou une terrasse.

Pour aller plus loin, concernant la taille de votre extérieur, vous pouvez également fixer une tranche sur la superficie. Notez cependant que plus vous rentrez dans les détails, plus il vous sera difficile de repérer un bien qui correspondra à vos critères de recherche.



BUDGET

Établir l'enveloppe financière

Une fois que vous aurez défini vos critères de recherche, vous aurez une idée plus claire du type de bien que vous souhaitez acheter et de la tranche de prix dans laquelle il se situe sur le marché.

Vous avez tous les éléments à ce stade pour rendre visite à votre banquier ou aller voir un courtier de crédits immobiliers afin de réaliser des simulations et connaître ainsi votre capacité d'endettement, qui n'est autre chose que le montant que vous pouvez demander à votre banque de vous prêter.



Sachez que certaines banques offrent également un crédit travaux, en parallèle du crédit immobilier, qui pourrait vous aider à finaliser tous les travaux nécessaires dans le bien avant de l'habiter.

N'oubliez pas de bien comprendre les éléments importants à regarder dans une offre de prêt comme le taux d'intérêt, la durée du crédit, le tableau d'amortissement, les pénalités pour remboursement anticipé du crédit, les frais de dossier de la banque, le montant de l'assurance du crédit, etc. Il faut aussi savoir qu'il y a de fortes chances que la banque vous demande des contreparties comme le transfert de vos comptes bancaires chez eux, l'achat d'une assurance vie, l'achat de parts sociales, etc.

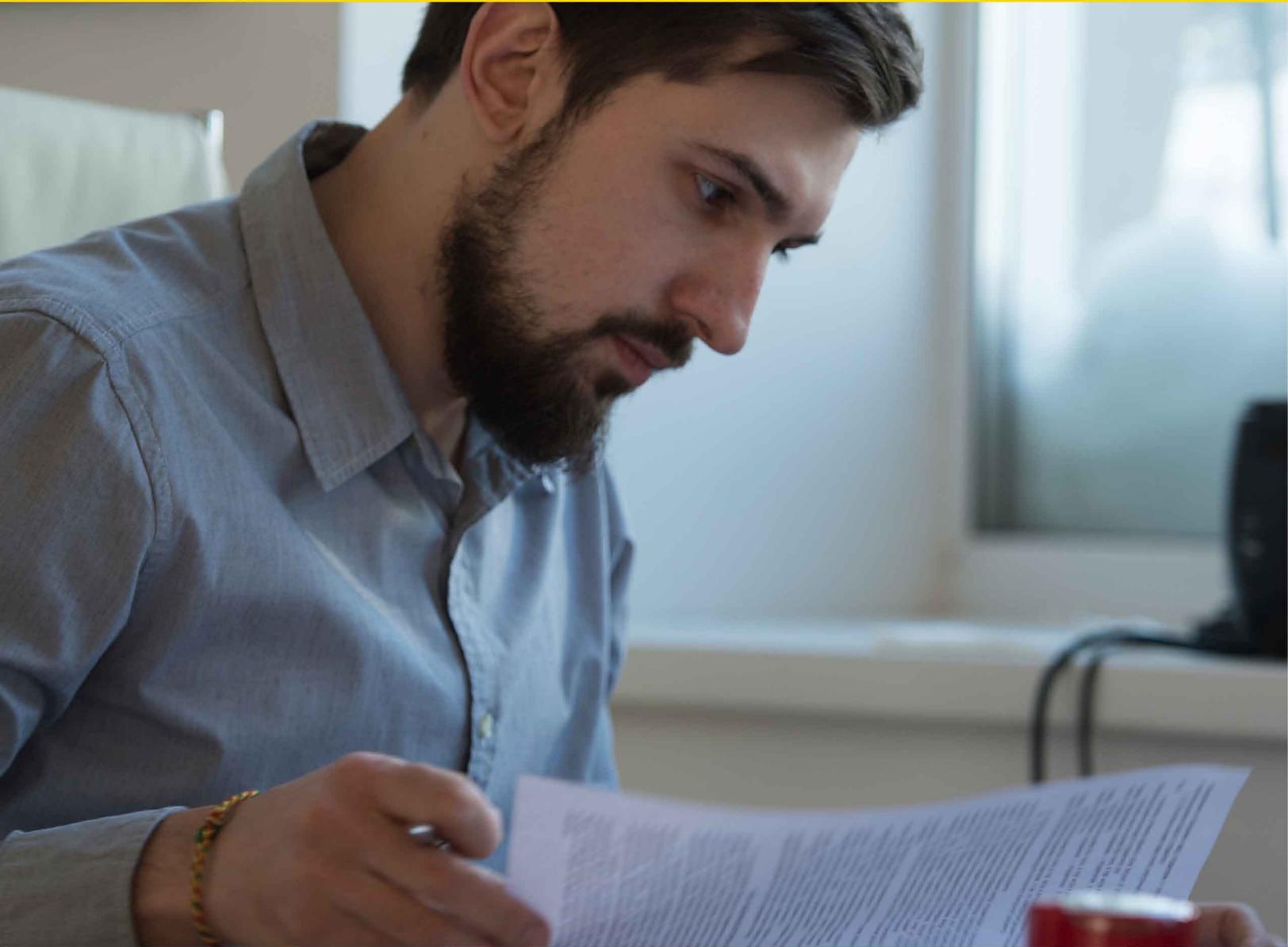


Signer un mandat de recherche

Maintenant que vous avez une idée plus claire de votre futur bien, le moment est venu de décider si vous allez rechercher votre bien par vous-même ou si vous allez avoir recours à un agent immobilier.

De nos jours, chercher un bien par soi-même s'avère tout à fait possible grâce à toutes les plateformes en ligne spécialisées dans la publication d'annonces immobilières. Cependant, cela peut s'avérer un vrai parcours du combattant selon votre situation personnelle.

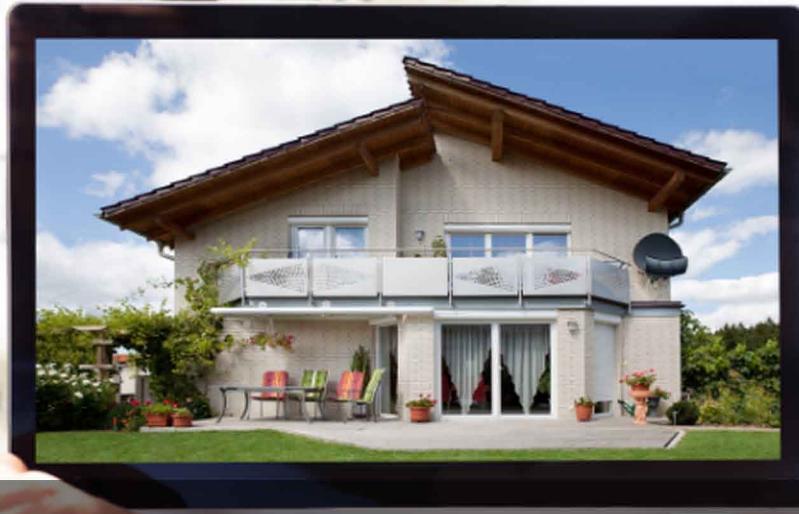
Une personne ne connaissant pas les différents quartiers d'une certaine zone géographique, une personne n'étant pas présente sur place ou encore une personne réalisant son premier achat immobilier trouveront que se faire accompagner par un agent immobilier est le bon choix grâce à sa connaissance du marché local et sa disponibilité pour réaliser des visites.



Par ailleurs, indépendamment du type du client qu'il représente, un agent immobilier aura l'œil pour examiner plus rapidement les informations affichées sur les annonces immobilières, ce qui représente un grand gain de temps et évite des démarches inutiles.

Chez Antibes Transactions, notre mission est de vous accompagner non seulement dans la recherche de votre bien immobilier, mais aussi de vous aider à faire le bon choix ainsi que de vous guider dans toutes les démarches légales à suivre.

Si vous optez pour travailler avec un agent immobilier, sachez que vous devez signer un mandat de recherche simple ou exclusif.



Sélectionner un bien

Vous avez trouvé un bien qui vous plaît et qui semble correspondre à vos attentes, c'est le moment d'étudier tous les documents concernant le bien immobilier et la copropriété si celui-ci se trouve dans un immeuble collectif.

Parmi les documents à étudier, il y a notamment le règlement de copropriété, l'état de division de lots, les procès verbaux des trois dernières assemblées générales du syndicat de copropriétaires, l'état de décompte de charges de la copropriété, les 3 derniers appels de fond, le dossier technique immobilier, etc.

En plus des documents cités ci-dessus dont la transmission à l'acheteur du bien immobilier est requise par la loi, il y a d'autres documents qui sont parfois tout aussi importants. Ici, on peut lister la taxe foncière, des rapports du service d'urbanisme de la Mairie, les devis de travaux nécessaires dans le bien, etc.



Réaliser une offre d'achat

Si vous avez réalisé plusieurs visites du bien sélectionné et étudié tous les documents le concernant, vous devrez normalement être prêt à prendre la décision informée de faire une offre d'achat au vendeur.

Dans la plupart des cas, vous allez devoir présenter cette offre d'achat par l'intermédiaire de l'agent représentant le vendeur. Quels points sont à prendre en compte dans votre offre d'achat ? Bien désigner le bien pour lequel vous faites l'offre (adresse complète, numéro de lot, références cadastrales...), fixer une durée de validité de votre offre ainsi que des conditions suspensives qui pourraient s'appliquer comme l'obtention d'un crédit immobilier, l'absence de toute servitude pouvant impacter l'occupation du bien, la vente du bien libre de toute occupation ou encore la signature d'un compromis de vente sous un certain délai.



Signer le compromis de vente

La signature du compromis de vente est normalement réalisée par l'agent immobilier du vendeur mais elle peut aussi être réalisée par le notaire. Cette étape est conseillée mais elle n'est pas obligatoire car les acheteur et vendeur peuvent signer l'acte définitif de vente directement chez le notaire.

Après la signature du compromis de vente, l'acheteur a un délai de rétractation d'une durée de 10 jours calendaires pour changer d'avis et ne pas conclure la vente. Le délai de rétractation commence à courir au lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant l'acte ou de sa remise en main propre.

Si vous allez financer votre achat immobilier avec un crédit immobilier, pensez à indiquer ses caractéristiques comme le taux d'intérêt, sa durée, votre apport personnel et l'établissement bancaire. Vous devez aussi indiquer dans le compromis de vente toutes les conditions suspensives applicables comme celles mentionnées sur le point précédent.



Il est d'usage qu'à ce stade l'acheteur verse une somme entre 5% et 10% du prix de vente total sur le compte séquestre soit de l'agent immobilier soit du notaire. Cette somme reste bloquée et est déduite postérieurement du prix total une fois que l'acte authentique est signé.

Dans le cas où l'acheteur déciderait de ne pas procéder à la vente hors délai de rétractation et sans justifier la non réalisation d'une des conditions suspensives signalées dans le compromis de vente, cette somme pourra être conservée par le vendeur à titre d'indemnisation pour avoir immobilisé son bien et l'avoir sorti du marché.

Il est d'usage que ce soit l'acheteur qui choisit le notaire mais le vendeur a aussi la faculté de se faire assister par son notaire.



Signer l'acte définitif de vente

Une fois que le délai de rétractation du compromis de vente est expiré, vous allez pouvoir signer l'acte définitif de vente chez le notaire. À ce stade, tous les documents requis par la loi ont dû être reçus par le notaire ainsi que tous les fonds concernant le prix du bien, les frais de l'agence représentant le vendeur ainsi que les frais de notaire.

Le notaire vérifiera également la présence de servitudes sur le bien ou des hypothèques le gravant. Selon la ville où se situe le bien et après la signature du compromis de vente, le notaire s'occupera de présenter à la mairie la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) du vendeur et le délai du droit de préemption devra être purgé avant de signer l'acte définitif.

Dans le cas où certains frais concernant le bien ont été payés à l'avance par le vendeur, il est d'usage que l'acheteur rembourse le montant prorata correspondant à la durée restante couverte par ses frais à partir du jour de la vente. C'est le cas par exemple de la taxe foncière qui est d'habitude payée une fois par an.



Dans le cas où le vendeur réalise une plus-value, il devra payer l'impôt sur la plus-value selon la durée de détention de son bien. Dans le cas où il reste des montants à verser au syndic de l'immeuble pour un bien en copropriété, le notaire transférera lesdites sommes au syndic directement en les déduisant de la somme à verser au propriétaire.

Ça y est, vous avez enfin signé l'acte définitif chez le notaire et l'ancien propriétaire vous a remis les clés de votre nouveau bien immobilier, il ne vous reste qu'à ouvrir la bouteille de champagne et à célébrer votre nouvelle acquisition !

**CONNAISSEZ-VOUS LA VALEUR DE
VOTRE MAISON OU APPARTEMENT ?**

**APPELEZ-NOUS POUR UN
AVIS DE VALEUR OFFERT ET
SANS ENGAGEMENT**

06 18 46 92 74



ANTIBES TRANSACTIONS
Agence immobilière

contact@antibes-transactions.fr

www.antibes-transactions.fr



**Membre de la Fédération
Nationale de l'Immobilier**

Suivez-nous sur :





www.antibes-transactions.fr