

REALISER SA PREMIERE ACQUISITION IMMOBILIERE

de www.moveria.fr Voir aussi www.moveria.fr/blog.

La première acquisition immobilière est un investissement important de la vie, c'est la raison pour laquelle il faut bien réfléchir sur ce que l'on souhaite vraiment et sur le budget dont on dispose. Même si cette première acquisition n'est pas forcément le bien dont on a rêvé toute sa vie, il faut cependant l'acquérir à sa juste valeur.

❑ Plusieurs types d'habitation

Etre propriétaire de son logement peut vraiment donner un grand sentiment de liberté à la seule condition que tout fonctionne bien et qu'aucune mauvaise surprise ne pointe le bout de son nez juste après l'acquisition.

Quand vous faites une nouvelle acquisition, vous êtes tenu de prendre certaines précautions, car vous répondez de l'état dans lequel se trouve le logement. Il vous incombe donc de bien rechercher les vices ou défauts au moment de l'acquisition. On ne peut ensuite (après-coup) revendiquer la responsabilité du propriétaire pour des défauts qui étaient bien visibles. Il n'est peut-être pas si facile de savoir ce à quoi il faut être attentif, il est donc recommandé de faire appel à un expert immobilier.

Achat en co-propriété

En cas d'achat d'appartement en copropriété, vous avez trois possibilités:

1) La copropriété divise

Vous achetez ce qu'on appelle un lot (ou plusieurs si par exemple vous achetez un appartement et un garage) dans un immeuble locatif et vous devenez aussi propriétaire d'une part (ou quote-part) des parties communes, c'est ce qu'on appelle **la copropriété divise ou plus communément le condominium**.

La copropriété est régie par un règlement qui fixe les droits et les devoirs des copropriétaires. Un syndic assure la gestion courante de la copropriété, sous le contrôle de l'assemblée générale des copropriétaires à laquelle vous serez amenés à participer régulièrement. En plus du prix d'achat, vous devrez acquitter des charges mensuelles pour l'entretien du lot et pour celui des parties communes. Ces charges

Moveria™ est l'assistance administrative à privilégier pour tout déménagement, nous accompagnons votre déménagement et votre emménagement en vous donnant les informations utiles et nécessaires à tout changement de domicile. Les commentaires et suggestions sont toujours bienvenus et contribuent à l'amélioration de notre service.

Tout déménagement commence sur www.moveria.fr

Contact : assistance@moveria.fr • Blog : www.moveria.fr/blog

seront préalablement inscrites dans un document qu'on appelle "l'état daté" et qui liste précisément tout le détail de ces charges qu'il vous incombera de régler.

N'hésitez donc pas à bien vous informer avant d'acheter en copropriété divise et à consulter deux documents importants :

- la déclaration notariée de copropriété : Cet acte notarié régit les rapports entre les copropriétaires et les administrateurs, pour la gestion de l'immeuble. C'est un document juridique capital pour la vie de la copropriété et c'est par sa publication au registre foncier que le syndicat prend naissance.
- le budget de la copropriété et ses éventuels problèmes : Il est voté chaque année dans les six mois après la fin de l'exercice comptable précédent, il est établi pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration de l'immeuble. C'est un document important (surtout si vous prenez le train en cours) et qui peut vous permettre d'apprécier la santé financière d'une copropriété avant de vous engager juridiquement.

2) La copropriété indivise

Cela signifie que deux ou plusieurs personnes (appelées « indivisaires ») deviennent propriétaires du même bien, à hauteur de leur participation (30/70, 40/60, 50/50...).

Même si le code civil stipule que "nul ne peut-être en indivision" et que donc ce régime provisoire (chaque indivisaire peut, à tout moment, imposer à l'autre de vendre le bien pour en partager le prix) semble réservé à des cas spécifiques d'héritage ou de montage financier entre concubins, amis, il est de par sa simplicité administrative de plus en plus attractif.

A la différence de l'acquisition en copropriété divise, vous n'êtes plus seulement responsable d'une quote-part mais de la totalité du bien, vous devenez aussi solidaire de toutes les dépenses de fonctionnement du logement, et du remboursement du prêt. Notez bien que si les contributions de chacun ne sont pas spécifiées lors de l'acte d'acquisition, l'indivision sera considérée comme étant à parts égales.

Ce qui, en cas de désaccord, peut très vite entraîner une situation bloquée. Pour remédier à cette instabilité, il existe bien une solution : signer une convention d'indivision chez le notaire. D'une durée déterminée ou indéterminée, cette convention vous permet d'inscrire quelques sécurités qui, en cas de litige, de séparation ou de décès, vous protégeront.

3) La Société civile immobilière (SCI)

Pour les concubins, le législateur n'ayant pas prévu de droits spécifiques (ils sont donc par défaut, en indivision). S'ils veulent donc échapper à cette indivision de fait, ils peuvent envisager un montage financier en Société civile immobilière (SCI) qui en plus d'une souplesse avérée, leur apportera une certaine sécurité en cas de séparation ou de décès.

Si vous décidez de mettre en place une SCI, c'est donc cette dernière qui achète le logement et en devient propriétaire (elle peut même emprunter pour réunir les fonds nécessaires à l'acquisition), et vous, vous n'êtes plus qu'un simple associé de ladite

Moveria™ est l'assistance administrative à privilégier pour tout déménagement, nous accompagnons votre déménagement et votre emménagement en vous donnant les informations utiles et nécessaires à tout changement de domicile. Les commentaires et suggestions sont toujours bienvenus et contribuent à l'amélioration de notre service.

Tout déménagement commence sur www.moveria.fr

Contact : assistance@moveria.fr • Blog : www.moveria.fr/blog

SCI. Chacun des associés reçoit des parts sociales en contrepartie de son apport. Les statuts de la SCI définissent le fonctionnement de la société et fixent le nom et les fonctions du gérant, il est donc recommandé de faire appel à un notaire pour rédiger ces statuts (comptez environ 1500 euros de coût), ne lésinez pas sur cette opération indispensable et qui vous protégera en cas de divergence entre les associés. Ce montage en SCI peut s'avérer triplement avantageux : financièrement, fiscalement et patrimoniallement parlant, elle vous permet de dégager des liquidités plus facilement, de déduire les intérêts d'emprunt et d'exonérer d'impôts tous les frais de successions.

En revanche, la société civile ne permet pas d'utiliser son plan d'épargne logement (PEL) pour l'acquisition de votre bien, ni de bénéficier des prêts à taux zéro qui constituent aujourd'hui cependant une solution de financement très courante pour un primo-accédant. La création d'une SCI privera de surcroît le survivant du droit temporaire et viager au logement, car ce droit n'existe pas pour les associés détenant leur résidence principale au travers d'une SCI. Elle le privera également de la possibilité de bénéficier de l'abattement de 20 % sur le logement de la famille dans la succession et de celui de 30 % qui existe en matière d'ISF. Renseignez-vous donc bien avant d'opter pour cette solution d'acquisition.

Achat d'une maison

Si vous optez pour l'achat d'une maison ou d'une villa, outre le prix d'achat du bien proprement dit (qui lui répond d'un certain nombre de critères que nous détaillons un peu plus bas), d'autres postes de dépenses sont à prendre en compte :

- **Les frais de notaires** qui se décomposent ainsi:

- Les émoluments proportionnels de notaire : selon le montant de votre investissement (entre 0,825 et 1,1%)
- Les frais de formalités, copies et débours (à peu près 1%)
- Les frais de publication : C'est l'ancien salaire du conservateur des hypothèques désormais appelé contribution de sécurité immobilière (0,1% du prix de vente)
- Les droits d'enregistrement : ces droits d'enregistrement sont généralement de 5,09% mais selon votre situation particulière car à compter du 1er mars 2014, et selon la région dans laquelle vous ferez cette acquisition (région qui a elle-même ou pas voté l'augmentation de ces frais), le montant pourra varier de 0,70%
- Les frais supplémentaires de garantie sur emprunt (inscription privilège de prêteur de deniers et frais d'hypothèque) : 0,20 à 0,40%

En totalité les frais de notaires s'échelonnent entre 7 et 9%, nous vous conseillons d'utiliser un des nombreux calculateurs que vous trouverez très facilement en ligne pour obtenir une estimation fiable en fonction de votre situation. N'hésitez pas à faire

Moveria™ est l'assistance administrative à privilégier pour tout déménagement, nous accompagnons votre déménagement et votre emménagement en vous donnant les informations utiles et nécessaires à tout changement de domicile. Les commentaires et suggestions sont toujours bienvenus et contribuent à l'amélioration de notre service.

Tout déménagement commence sur www.moveria.fr

Contact : assistance@moveria.fr • Blog : www.moveria.fr/blog

plusieurs simulations (gratuites) et à comparer.

Enfin comme pour l'achat d'un appartement, la recherche des vices ou défauts au moment de l'acquisition est à ne surtout pas négliger car la zone d'investigation (et donc le nombre de vices) est encore plus vaste puisque des défauts peuvent aussi apparaître sur les parties extérieures (toiture, sol, terrain, etc.).

☐ **Le choix de la maison**

Etablissez la liste de critères importants pour le choix de votre future habitation : situation, environnement, état, taille, ce que vous souhaitez avoir à proximité et à quelle distance etc... Certains de vos pré-requis peuvent impliquer des hausses de prix, par exemple un balcon, une jolie vue, un appartement sous combles, une bonne desserte par les transports publics, la hauteur de plafond, le fait que l'appartement vienne d'être rénové, etc. C'est la raison pour laquelle il est très important de définir clairement et de bien distinguer ce qui est pour vous impératif et incontournable de ce qui est uniquement souhaitable (et donc représenterait un plus mais n'est pas nécessairement indispensable)

☐ **Connaître le marché immobilier**

Consultez les annonces immobilières dans les journaux, sur les sites immobiliers. Développez votre culture immobilière et faites-vous un bon aperçu du marché de l'immobilier dans votre région, cela vous aidera à trouver le bon logement. Déplacez-vous, participez à des visites et à des ventes aux enchères et observez les prix de départ et les prix de vente finaux, cela vous aidera à mieux comprendre ce qu'il est raisonnable ou pas de mettre sur votre liste de critères selon votre budget.

☐ **L'offre de prêt**

Dans la plupart des cas, on a besoin de faire un prêt bancaire pour réaliser cette acquisition qui représente un investissement financier important. Comparez les différents taux proposés par les banques ou les sociétés de crédits (ces taux peuvent être fixes, révisables ou mixtes, renseignez-vous bien). Vous devez ensuite constituer un apport : l'apport minimal exigé est d'environ 10% (couvrant les frais de notaire et les frais de garantie) mais il est recommandé d'apporter un peu plus (au moins 30%)

☐ **Apport et autres frais**

Pour constituer cet apport ou l'augmenter, vous pouvez recourir à votre plan d'épargne logement (PEL) ou à votre compte épargne logement (CEL) si vous en avez un ou bien encore demander à bénéficier du Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+). Ce nouveau dispositif d'aide d'accession à la propriété, est réservé aux emprunteurs primo-accédants et vous permet de financer un apport pouvant aller jusqu'à 100% coût de l'opération (prêt jusqu'à 118 470 € si le logement est neuf et jusqu'à 28 500 € si vous achetez un logement ancien auprès d'un organisme HLM ou d'une Société d'économie mixte

Moveria™ est l'assistance administrative à privilégier pour tout déménagement, nous accompagnons votre déménagement et votre emménagement en vous donnant les informations utiles et nécessaires à tout changement de domicile. Les commentaires et suggestions sont toujours bienvenus et contribuent à l'amélioration de notre service.

Tout déménagement commence sur www.moveria.fr

Contact : assistance@moveria.fr • Blog : www.moveria.fr/blog

Son octroi n'est plus soumis à conditions de ressources (comme il l'était autrefois) mais il y a un plafond de ressources et son montant, sa durée seront fixés en fonction de multiples critères.

En plus de cet apport, il faut également prendre en compte d'autres frais annexes à cette acquisition comme par exemple le fait de devoir couvrir les frais de deux logements (celui que vous louez en attendant d'être propriétaire) et celui que vous financez (l'acquisition), les frais de l'expert à qui vous aurez fait appel pour la visite de pré-acquisition, les frais de notaires et de garantie etc.. Il vous faudra aussi prévoir les futures dépenses liées à l'entretien et à la réparation des appareils installés dans votre nouveau logement (machine qui tombe en panne et qu'il faut changer, la toiture, le jardin etc...)

☐ **Budget prévisionnel**

Élaborez un budget pour votre projet d'achat ; Faites une simulation de prêt ou même plusieurs, et comparez. Calculez le montant de votre apport et des frais obligatoires auxquels vous devez vous attendre pour votre acquisition. Sur les sites spécialisés, on trouve des informations sur le coût moyen pour meubler un appartement ainsi que d'autres coûts qu'il faudra intégrer à votre budget. Essayez de gérer les priorités , Pensez d'abord aux achats prioritaires (qui sont à réaliser en tout premier lieu) et à ceux qui peuvent être différés après le déménagement . Peut-être pouvez-vous également envisager de louer certaines choses ou de les acheter d'occasion ?

☐ **La visite**

N'hésitez pas à visiter plusieurs fois le même bien si vous êtes intéressé. Dans la mesure où vous incombent la responsabilité de la recherche des vices et défauts, personne ne trouvera cela anormal ou suspect que vous fassiez cela très soigneusement.

Dans le cas d'un achat en copropriété, préparez la visite en epluchant en amont le budget de la copropriété ainsi que les compte-rendus des dernières assemblées générales, cela vous aidera à poser les bonnes questions lors de la visite. Il peut être aussi judicieux d'apporter une simulation/offre de prêt lors de la visite, afin de prouver votre solvabilité si besoin.

☐ **Vous êtes intéressé et voulez faire une offre**

Fixez-vous sur le montant maximum que vous êtes prêt à payer pour le bien. Quand l'appel d'offre sera lancé, cela vous évitera de dépasser votre budget. Demandez un justificatif prouvant que l'appartement ne fait pas l'objet d'une hypothèque Pour une vente aux enchères, tu dois définir jusqu'à quel montant tu es prêt à enchérir. Demande un justificatif prouvant que l'appartement ne fait pas l'objet d'une hypothèque. Si c'est néanmoins le cas, veillez à ce que l'hypothèque soit d'abord levée. Prenez contact avec le syndic de l'immeuble et vérifiez l'état général de

Moveria™ est l'assistance administrative à privilégier pour tout déménagement, nous accompagnons votre déménagement et votre emménagement en vous donnant les informations utiles et nécessaires à tout changement de domicile. Les commentaires et suggestions sont toujours bienvenus et contribuent à l'amélioration de notre service.

Tout déménagement commence sur www.moveria.fr

Contact : assistance@moveria.fr • Blog : www.moveria.fr/blog

l'immeuble, ainsi que la santé générale de la copropriété. Demandez si des travaux de rénovation ont été réalisés récemment et si d'autres sont déjà prévus, si d'autres investissements sont envisagés, s'il est prévu une augmentation des charges pour les copropriétaires Examinez bien le logement sous toutes ses coutures, n'oubliez pas les autres lots (garage, cave etv..) et fixez un rendez-vous pour l'expertise.

❑ **La visite de l'expert**

Cela peut être difficile de savoir ce à quoi il faut vraiment faire attention lors de cette visite de l'immeuble, c'est la raison pour laquelle nous vous conseillons vivement de faire appel aux services d'un expert qui a l'habitude et saura bien regarder.

❑ **Signature du compromis de vente**

Vous pouvez alors faire une promesse d'achat où l'on peut vous faire une promesse de vente (offre unilatérale dans laquelle vous faites/on vous fait une proposition avec un montant, ce document n'est pas obligatoire mais peut être demandé par l'intermédiaire pour accélérer la procédure) mais l'achat ne sera finalisé qu'avec la signature du compromis de vente : document signé par les deux parties et authentifié par un notaire. La signature du compromis permet de fixer un accord sur le prix du bien vendu, les conditions générales et particulières auxquelles se fait la vente, et les conditions suspensives, ainsi que la date butoir à laquelle l'acte de vente doit être signé. Le dossier des diagnostics techniques sera annexé au compromis . Il est d'usage lors de la signature de ce contrat que l'acquéreur verse un acompte. Pensez-donc bien, avant de signer, à vérifier que l'offre de prêt est toujours valable.