

Dossier

LE GUIDE DE L'ACHAT IMMOBILIER RÉUSSI, ÉTAPE PAR ÉTAPE



@monchasseurimmo
www.monchasseurimmo.com



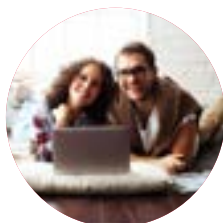
SOMMAIRE



Partie 1

L'ACHAT IMMOBILIER, PAR OÙ COMMENCER ?P4

1. Dessiner les contours de votre projet
2. Je définis mes critères de recherche
3. Je fais le point sur l'état du marché local
4. Je fais le point sur mon budget
5. Je me fais accompagner tout au long de mon projet



Partie 2

JE RECHERCHE MON BIEN IMMOBILIERP26

1. Mes recherches de biens immobiliers sur internet
2. Je me fais accompagner par un professionnel de l'immobilier
3. Le déroulement des visites



Partie 3

JE SUIS DÉCIDÉ À ACHETERP36

1. Je négocie le prix et je rédige l'offre d'achat
2. Je signe le compromis de vente
3. Je formule ma demande de prêt immobilier



Partie 4

JE SIGNE L'ACTE DE VENTEP46

1. Quels frais dois-je prévoir lors de la signature de l'acte de vente ?
2. Le rendez-vous chez le notaire pour la signature de l'acte



Conclusion

LE CHASSEUR IMMOBILIER, FACILITATEUR DE VOTRE PROJET IMMOBILIERP50

Les 4 étapes clés

Partie 1 :

L'ACHAT IMMOBILIER, PAR OÙ COMMENCER ?

1. Dessiner les contours de votre projet
2. Je définis mes critères de recherche
3. Je fais le point sur l'état du marché local
4. Je fais le point sur mon budget
5. Je me fais accompagner tout au long de mon projet

Ça y est, vous êtes prêt à faire le grand saut et à vous lancer dans la grande aventure de l'achat immobilier !

Après avoir pesé le pour et le contre, vous en êtes venu à la conclusion qu'acheter un logement, est un investissement sûr et pérenne qui vous offrira confort et sécurité au fil des années et vous avez bien raison.

Seulement voilà, que ce soit la première fois, ou plus encore si vous avez déjà effectué un achat immobilier, vous savez que le chemin est long et semé d'embûches avant de pouvoir vous déclarer officiellement propriétaire. Combien de messages laissés sans réponse, combien de visites inutiles, combien de « il vient juste d'être vendu »... ?

On ne va pas vous mentir, trouver le bien immobilier de vos rêves demande, en effet, un investissement conséquent de temps, et beaucoup de patience et de disponibilité !

C'est pourquoi Mon Chasseur Immo recherche pour vous à l'aide d'outils professionnels, d'une méthode et d'un réseau de partenaires. Mon Chasseur Immo vous accompagne à chaque étape de votre projet, dès les prémices de votre recherche jusqu'à la conclusion de la vente.

Conseils, astuces, informations, nous vous livrons toutes les clés pour réussir à concrétiser votre projet dans les meilleures conditions !

1. DESSINER LES CONTOURS DE VOTRE PROJET

Vous avez probablement **hâte de vous lancer dans la recherche du bien immobilier de vos rêves**, mais avant cela **quelques questions se posent afin d'affiner les critères de votre projet** et orienter vos recherches dans la bonne direction. Cela permet de ne pas vous éparpiller et de gagner du temps !

Ces questions sont déterminantes, elles permettent **d'éviter des déceptions et de commettre des erreurs** qui pourraient ralentir le processus d'achat.



Question 1

Acheter pour se loger ou pour investir ?

RÉSIDENCE PRINCIPALE
OU INVESTISSEMENT?



Est-ce que je veux acheter un bien pour en faire ma résidence principale ou est-ce que je veux plutôt louer mon futur investissement immobilier ?

La réponse est évidente pour certains, plus épineuse pour d'autres mais dans tous les cas elle est déterminante dans votre recherche ainsi que dans votre projet d'avenir.

DES CRITÈRES SUBJECTIFS

Seul, en couple ou en famille, dans la grande majorité des cas, **la décision d'achat de votre maison ou de votre appartement reposera sur des critères plutôt subjectifs.**

Vous vous projetez parfaitement dans un bien atypique et vous aimez l'originalité ? Ou au contraire, vous aimez les constructions récentes et des espaces optimisés ? Alors foncez ! Mais gardez tout de même à l'esprit certains critères objectifs et valorisables dans le cadre de la revente éventuelle du bien.

UN ACHAT DE RAISON

En revanche, si vous souhaitez **réaliser un investissement locatif**, pour préparer votre avenir et avoir des revenus complémentaires à la retraite par exemple, **le choix de votre logement doit davantage reposer sur des critères objectifs**, pour ainsi s'assurer de pouvoir le louer facilement.

Pour un investissement locatif, ne misez pas sur le coup de cœur mais sur un achat de raison qui sera une source de revenu sur le long terme.

Question 2

Où dois-je acheter mon bien immobilier ?

VOTRE ZONE DE RECHERCHE

Où est-ce que je souhaite vivre ?

Est-ce que je veux être à proximité des commerces et des transports ? Nous sommes tous différents et nous n'avons pas les mêmes besoins et envies. **Vous avez sûrement déjà des secteurs de prédilection, des habitudes, mais savez-vous que le secteur a un impact considérable sur le prix d'achat et sur le volume de biens disponibles à la vente ?** Dans certains secteurs, trouver un bien en accord avec vos critères sera donc plus facile que dans d'autres.

A vous de définir la zone de recherche tout en vous renseignant sur l'état du marché et si vous êtes prêt ou non à élargir votre périmètre.

N'hésitez pas à faire appel au service d'un expert immobilier comme Mon Chasseur Immo dans votre secteur qui pourra répondre précisément à toutes vos questions et **vous aider à affiner votre lieu de recherche.**

Il pourra ainsi vous aider à **sélectionner des lieux qui ont du potentiel** plutôt qu'un secteur où les biens immobiliers ont tendance à perdre de leur valeur.

Notez également que les impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation) peuvent varier considérablement d'une commune à l'autre. Anticiper certains frais vous permet de réaliser de belles économies sur le long terme.



VOTRE STYLE DE VIE

Vous êtes à la recherche de votre futur logement et vous êtes hésitant quant à sa localisation ? **Prenez le temps de faire un petit bilan sur vos habitudes de vie et ce qui est le plus important pour vous.**

Aimez-vous sortir le soir et vivre dans un quartier animé ? Avez-vous un véhicule ? Est-ce que vous vous sentez plus à l'aise au calme ? Souhaitez-vous réduire la distance qui vous sépare de votre lieu de travail ?

Quel que soit votre style de vie, vous passerez plusieurs années dans votre futur logement, alors autant vous offrir les meilleures conditions. **L'idéal ? Choisir un lieu dans lequel vous vous sentirez bien au quotidien.**

Notez que **les logements à proximité d'un centre-ville ou en bord de mer notamment dans le sud de la France, sont généralement plus onéreux** que les biens situés dans les zones plus rurales. Selon la superficie de l'habitation recherchée et votre budget, **le secteur pourrait être décisif dans votre recherche de biens immobiliers.**





INVESTISSEMENT LOCATIF

Au contraire, si vous êtes à la recherche d'un investissement locatif, **la principale question est plutôt de savoir où la majorité des locataires préfèrent résider.**

C'est donc le niveau de la demande de location qui déterminera en priorité le lieu de votre achat, et moins vos goûts personnels. En choisissant un bien immobilier à proximité des transports, des écoles et des commerces vous avez toutes les chances de trouver rapidement des locataires.



NOTRE CONSEIL

Prenez le temps d'**analyser les différents secteurs, notez les lieux où se trouvent les commerces, mais également les écoles et universités.**

Si vous souhaitez louer votre futur bien pour les vacances, **choisissez un cadre de vie agréable**, plutôt verdoyant et proche des différentes activités touristiques de la région.

Si vous souhaitez investir sur la côte, une maison ou un appartement à proximité des plages est un véritable atout. **Avant de concrétiser votre investissement locatif, faites le point avec des professionnels de l'immobilier** sur les secteurs ayant une demande élevée en location.



LOI PINEL*, DE QUOI S'AGIT-IL ?

Créée en 2014, la loi Pinel vous permet de réaliser jusqu'à **63000€ d'économie sur 12 ans sur vos impôts** ! Exclusivement réservée à l'investissement locatif neuf, vous pouvez ainsi devenir propriétaire d'un bien sans apport, puisqu'il sera remboursé par les loyers que vous toucherez chaque mois ainsi que par la réduction d'impôt.

Pour être éligible à la loi Pinel, le bien convoité **doit se trouver dans un secteur géographique où la demande locative est très élevée** dites zones A, A bis et B1. Pour bénéficier de la déduction d'impôts, votre investissement locatif doit également remplir d'autres conditions :

- Il doit être neuf ou réhabilité,
- Il doit être loué non-meublé et à titre de résidence principale (pas de location saisonnière),
- Il doit respecter les performances énergétiques et normes en vigueur,
- Il doit être loué à des locataires dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond.

Question 3

J'achète un bien dans le neuf ou l'ancien ?

De manière générale, lorsque vous choisissez un logement neuf ou entièrement rénové, il vous suffit de **poser vos valises** dès la signature de l'acte de vente. En revanche, **qui dit bien ancien dit réalisation de travaux plus ou moins importants**. La grande question est donc, suis-je prêt à me lancer dans des travaux ? Cela orientera considérablement vos recherches et vous fera gagner du temps.

Dans l'ancien, vous pourrez trouver des logements à des prix plus intéressants, selon l'ampleur de la valeur des travaux à effectuer. Bien sûr, cela implique de **prévoir un budget travaux et de superviser les opérations** mais vous pourrez aménager votre logement exactement comme vous l'imaginez.

Les biens neufs ont certes un coût plus élevé mais répondent en revanche à **des normes de qualité, de confort et de sécurité** dont l'ancien ne dispose pas.

Il faut également savoir que **les frais de notaire diffèrent** selon que vous investissez dans **le neuf (3%) ou dans l'ancien (7%)**. L'achat d'un programme neuf peut également vous rendre éligible à certains avantages, notamment dans le cadre de **la loi Pinel ***. Vous pouvez par exemple bénéficier de prêts à taux zéro ou de réductions d'impôt. Une option à envisager !

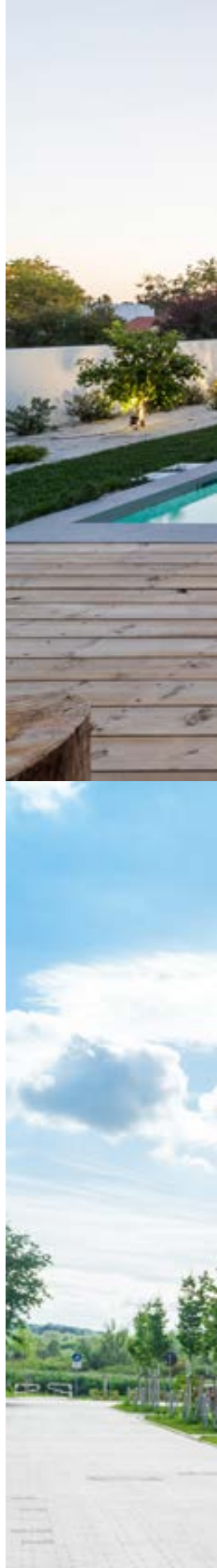
Question 4

Plutôt maison ou appartement ?

Acheter une maison ou un appartement, cela dépend **totale**ment de vos goûts, de votre style de vie, mais également de votre budget.

Acheter une maison avec jardin est le rêve de beaucoup de familles. Dans une maison vous êtes totalement indépendant et vous disposez d'un grand espace. Cependant cela nécessite **un investissement de départ plus important** et il est parfois nécessaire de **s'excentrer pour trouver le bien qui correspond** à toutes ses attentes. Il faut également prendre en compte **les dépenses liées à l'entretien** qui peuvent être assez élevées, selon la superficie de la maison.

Même si un appartement est globalement plus **abordable**, toutefois **soyez vigilants aux charges** qui, selon les copropriétés, peuvent être assez élevées.





**MAISON ou
APPARTEMENT ?**



2. JE DÉFINIS MES CRITÈRES DE RECHERCHE

Avant de commencer vos recherches, **commencez par établir votre cahier des charges**. Lister vos critères vous permet de mieux cibler votre recherche et de donner des pistes de recherches aux agents et chasseurs immobiliers qui vous accompagneront.

Armez-vous d'une feuille, d'un stylo ou d'une tablette et **notez tout ce que vous aimeriez que votre futur logement possède**. Listez-les ensuite par ordre d'importance pour éventuellement faire certaines concessions si votre recherche devient trop complexe. **Notez les critères essentiels mais aussi ceux rédhibitoires** afin d'éviter certaines visites inutiles.





CRITÈRE 1 : LA ZONE

DÉLIMITER LA ZONE DE RECHERCHE.

Cela vous permet de réduire géographiquement le champ de recherche et de vous concentrer sur les secteurs qui vous plaisent le plus.

CRITÈRE 2 : LE TYPE DE BIEN

DÉCIDER DU TYPE DE BIEN QUE VOUS SOUHAITEZ ACQUÉRIR.

Vous vous voyez vivre dans une villa avec jardin, une maison de ville ou plutôt un appartement ? Êtes-vous prêt à faire des travaux ou recherchez-vous un logement entièrement neuf ? Est-ce que vous aimez l'originalité des biens atypiques ou au contraire vous souhaitez investir dans un bien plutôt standard ?

CRITÈRE 3 : LA SUPERFICIE

DE QUELLE SUPERFICIE AVEZ-VOUS BESOIN ?

Combien de chambres sont nécessaires ? Souhaitez-vous une chambre d'ami pour recevoir, ou bien une chambre supplémentaire dans l'idée de fonder une famille ? N'hésitez pas à anticiper et à vous projeter sur le long terme !

Viennent ensuite tous **les autres critères relatifs au bien**, comme le choix d'un balcon ou d'une terrasse, le nombre de pièces, la cuisine ouverte ou indépendante, une place de parking privée ou un garage, etc.

A présent, vous savez exactement quoi chercher, même si pendant les visites il est important de rester ouvert. En visitant et en comparant certains biens, **vos critères seront susceptibles de faire évoluer votre recherche.**

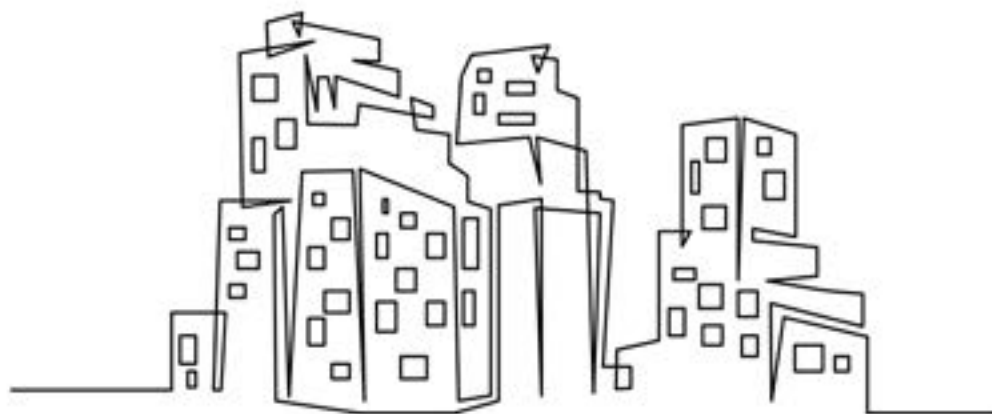


3. JE FAIS LE POINT SUR L'ÉTAT DU MARCHÉ LOCAL

Ça y est vous savez exactement ce que vous recherchez.

Maintenant **il est important d'avoir une vision précise et experte sur l'état du marché immobilier** afin de vous assurer qu'il y ait des biens correspondant à vos critères.

N'hésitez pas à vous renseigner pour **connaître le prix au m²** selon les différents secteurs, ainsi que **le volume de biens en vente**. Cela vous donnera des premières indications quant à la réalité du marché par rapport à votre bien idéal. Selon le prix du marché, il est possible que vous deviez faire **quelques ajustements sur vos critères** comme la superficie, l'existence d'un extérieur ou encore la localisation.



4. JE FAIS LE POINT SUR MON BUDGET

Avant de commencer les visites, **direction la banque ou le courtier. Cette étape est indispensable pour éviter les mauvaises surprises**, notamment lors de votre demande de prêt. **Le budget est l'un des facteurs déterminants** dans le choix de votre futur bien immobilier. Nous vous conseillons de ne pas vous fixer un prix maximum d'achat trop serré par rapport à votre enveloppe budgétaire, car cela pourrait vous mettre en difficulté par la suite. **Pensez à inclure les frais de notaire** qui sont généralement compris entre 3% et 7% du montant du bien.

- **Déterminer un budget en adéquation avec votre capacité de financement** vous donne une certaine aisance, bien appréciable en cas de dépenses imprévues.
- **Évaluez le montant de votre apport personnel**, le cas échéant, et
- **Vérifiez votre capacité d'emprunt avec votre banquier.** Elle repose essentiellement sur le montant de vos revenus, votre situation professionnelle (salarié en CDI, chef d'entreprise, travailleur indépendant, etc) ainsi que sur votre taux d'endettement, c'est-à-dire le montant de vos charges ou crédits en cours si vous en possédez.





NOTRE CONSEIL

Prenez rendez-vous avec votre conseiller bancaire pour faire le point sur votre situation financière et obtenir toutes les informations nécessaires à la mise en place de votre projet immobilier.

5. JE ME FAIS ACCOMPAGNER TOUT AU LONG DE MON PROJET

Vous aimeriez devenir propriétaire de votre propre bien pour la première fois, mais le chemin jusqu'à la signature de l'acte de vente vous semble long et périlleux !

Cela est parfaitement normal, en particulier lorsque l'on est primo accédant. **Vous faire accompagner par des professionnels de l'immobilier vous apportera expertise, soutien et réconfort** à chacune des étapes de votre projet. Votre quête du bien idéal se fera ainsi plus sereinement et dans de meilleures conditions !

LE CHASSEUR IMMOBILIER

Après avoir défini avec vous votre projet de recherche, **le chasseur immobilier vous aidera à dénicher la maison ou l'appartement de vos rêves** en s'appuyant sur les critères que vous lui avez communiqué.

Il sera force de conseils tout au long de votre recherche immobilière et **vous accompagnera à chacune des étapes clés de votre projet** en vous proposant des visites très ciblées.

Il sera également en mesure de **négoier efficacement le prix de vente**, si cela est possible. Contrairement à l'agent immobilier, le chasseur immobilier n'a pas de biens à vendre. **Il se consacre entièrement à votre recherche immobilière** en prospectant et visitant avec vous des biens qui correspondent aux critères que vous avez établi ensemble.



LA BANQUE

Si vous n'avez jamais contracté d'emprunt et que vous n'avez aucune idée des sommes auxquelles vous pouvez prétendre, pas de panique, **votre conseiller bancaire** vous donnera toutes les informations relatives à votre capacité de remboursement. **Taux du crédit immobilier, durée d'emprunt, capacité d'emprunt, il vous aidera à déterminer votre budget** avant même le début des recherches. Réalisez avec lui une simulation d'emprunt afin d'obtenir une première idée du budget auquel vous pouvez prétendre.

LE COURTIER

Vous pouvez également vous faire accompagner par un courtier en prêt immobilier qui comparera et négociera pour vous le meilleur prêt auprès des différents établissements bancaires. A l'instar de votre banquier, **le courtier sera vous conseiller et vous aiguiller sur les différentes offres de prêts**. Il vous aidera également à **constituer votre dossier pour la demande de prêt** et vous accompagnera jusqu'à la signature de l'acte de vente.





LE NOTAIRE

D'autres acteurs jouent un rôle dans le projet d'achat immobilier comme **le notaire** auprès de qui seront formalisés **la signature du compromis de vente et l'acte authentique de vente**.



LES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT

Dans le cas de la rénovation d'un bien ancien, nous vous conseillons de faire **intervenir des professionnels du bâtiment qui pourront estimer le montant des travaux**. Dans certains cas, l'intervention d'un architecte sera indispensable, notamment si vous souhaitez abattre des murs porteurs.

De la même manière, il vous faudra faire appel à un professionnel de la construction si vous avez choisi d'acheter un terrain et de faire construire.

" Vous faire accompagner par des professionnels de l'immobilier vous apportera expertise, soutien et réconfort "

Partie 2

JE RECHERCHE MON BIEN IMMOBILIER

1. Mes recherches de biens immobiliers sur internet
2. Je me fais accompagner par un professionnel de l'immobilier
3. Le déroulement des visites

Vous avez défini tous vos critères, vous avez pris connaissance du marché et vous connaissez avec précision votre budget, **ça y est, vous êtes fin prêt à commencer les recherches et les visites d'appartements ou de maisons.**

Si au bout de quelques visites, vous ne trouvez toujours pas le bien qui vous correspond, **ne vous découragez pas.** Il est rare de trouver la perle dès la première visite, même si cela arrive !

Nous vous recommandons de **prendre le temps de visiter plusieurs biens** afin de pouvoir les comparer pour confirmer ou de dissiper vos doutes.

Au fil des recherches votre œil sera plus aguerri et **vous cernerez de mieux en mieux le bien qui correspond à vos attentes.**



SECTEUR ?

BUDGET ?

SUPERFICIE ?

TYPE DE BIEN ?

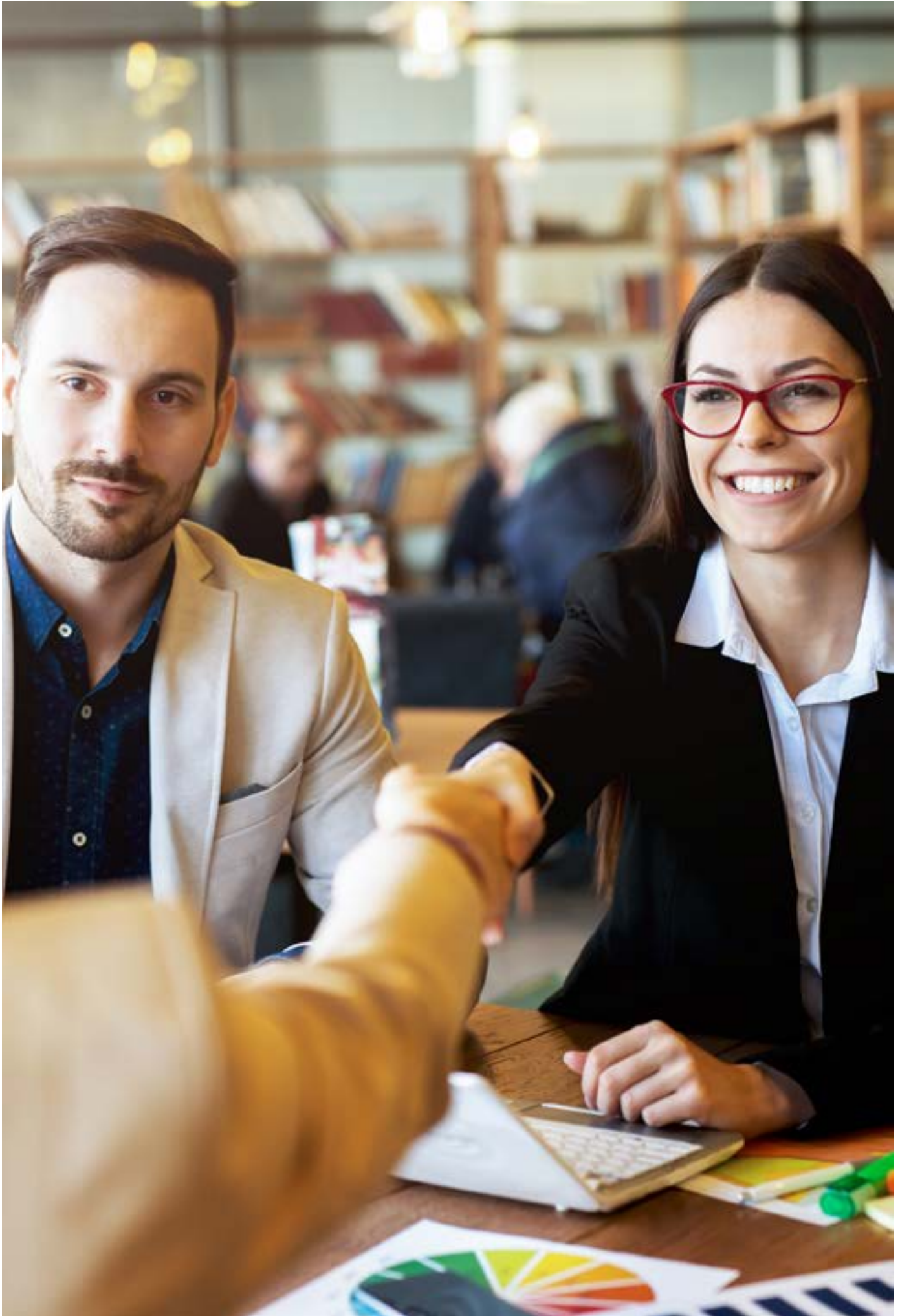


1. MES RECHERCHES DE BIENS IMMOBILIERS SUR INTERNET

Notre premier réflexe est dans la plupart des cas de **commencer ses recherches sur internet**. Cela est un bon moyen d'obtenir rapidement un premier aperçu de l'état du marché immobilier. Sites internet spécialisés, sites d'agences immobilières, on trouve aujourd'hui une foule d'annonces en ligne.

Le marché de l'immobilier étant un secteur très concurrentiel, on trouve une grande quantité de biens sur lesquels il n'est pas toujours facile de se faire une idée. **Naviguer sur internet, comparer les annonces, les sélectionner et contacter les vendeurs pour prendre rendez-vous pour les visites, cela prend du temps.**

Pour obtenir immédiatement une liste de biens pouvant éventuellement correspondre à vos critères, **utilisez les recherches filtrées** proposées par la plupart des sites spécialisés dans l'immobilier. Vous pouvez généralement préciser votre budget, la superficie, le type de biens, le secteur, etc



2. JE ME FAIS ACCOMPAGNER PAR UN PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Devant le nombre élevé de biens à vendre, vous craignez de vous faire dépasser ? Vous manquez de temps et cela ralentit l'avancée de votre projet ?

Il existe une solution efficace pour donner un vrai coup de boost à votre projet : **confier votre recherche d'appartement ou maison à un professionnel !** Cela permet de vous faire guider et de vous **rassurer dans les différentes étapes de votre recherche**, d'autant plus si vous êtes primo accédant. **En vous faisant accompagner, vous gagnez du temps**, puisque le chasseur immobilier vous présentera des biens qualifiés et ultra-ciblés, correspondant à vos critères de recherche.



3. LE DÉROULEMENT DES VISITES

Chaque visite est l'occasion de découvrir un bien différent. **Contrairement aux photos de l'annonce, vous appréciez mieux les volumes, vous vous familiarisez avec l'environnement extérieur** et vous savez rapidement si le bien peu correspondre ou pas à vos attentes.

Pendant les visites, **prêtez attention à chaque détail**. Essayez de prendre suffisamment de recul pour faire abstraction de la décoration et l'agencement des différentes pièces. Essayez plutôt de vous **focaliser sur le potentiel du bien et sur ce que vous pourriez en faire en vous appropriant l'espace**. Observer la luminosité et l'exposition naturelle, vérifier s'il y a du vis-à-vis, sont également des points à considérer lors de chaque visite.

N'hésitez pas à ouvrir les fenêtres pour vérifier s'il y a des nuisances sonores, renseignez-vous sur le **système de chauffage, l'état général du bien, les travaux effectués ou à réaliser**. De manière générale, **posez un maximum de questions au propriétaire ou au chasseur immobilier**. Renseignez-vous également sur le montant des charges d'entretien, des taxes, des impôts locaux ainsi que sur le montant des factures énergétiques.





DPE* : LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le DPE, le Diagnostic de Performance Énergétique doit obligatoirement être remis au futur acquéreur par le vendeur. Ce document a une **durée de validité de 10 ans** et estime la consommation énergétique du logement, ainsi que son taux d'émission de gaz à effet de serre. Il s'agit d'un document à titre informatif dont **l'absence peut faire l'objet de sanctions**. Suite à l'établissement du DPE, une note est donnée au logement allant de A à G, A étant attribué aux logements les plus performants et G aux logements les plus énergivores. Une note comprise entre D et G implique souvent la réalisation de travaux de rénovation énergétique, un élément à prendre en compte dans votre budget !



POINTS DE VIGILANCE

LES POINTS DE VIGILANCE LORS DE LA RECHERCHE DE MON FUTUR LOGEMENT.

Vous avez visité un bien et il vous plaît ! **Il est alors important de vous renseigner sur certains points.** S'il s'agit d'une copropriété, des travaux sont-ils prévus, si oui pour quel coût ? Vérifiez également s'il y a des projets de constructions prévus dans les alentours. **L'idée est de vérifier qu'il n'y ait pas de points négatifs qui pourraient éventuellement être un obstacle dans votre décision d'achat.** Profitez-en pour demander les documents relatifs au logement comme le **DPE ***, **les règlements de copropriété et les procès-verbaux** des précédentes assemblées générales. Cela vous donnera toutes les informations nécessaires pour prendre votre décision !

CONTRE-VISITE

DOIS-JE DEMANDER UNE CONTRE VISITE ?

La réponse est oui !

Que vous ayez le coup de cœur pour un bien ou au contraire que vous ayez des doutes après une première visite, n'hésitez pas à demander une contre-visite, c'est-à-dire retourner voir le bien une seconde fois. **Cette seconde visite a pour objectif de dissiper vos doutes ou de confirmer votre décision.** C'est l'occasion de poser les questions qui vous auraient échappé au propriétaire et de vérifier certains points. S'il s'agit d'un bien à rénover, **vous pouvez vous faire accompagner par des professionnels du bâtiment** qui pourront établir un devis pour estimer le montant des travaux et vous rassurer sur l'importance des rénovations à envisager.

Partie 3

JE SUIS DÉCIDÉ À ACHETER

1. Je négocie le prix et je rédige l'offre d'achat
2. Je signe le compromis de vente
3. Je formule ma demande de prêt immobilier

POUR DÉCOUVRIR NOS SERVICES

Cliquez ici ! 

www.monchasseurimmo.com



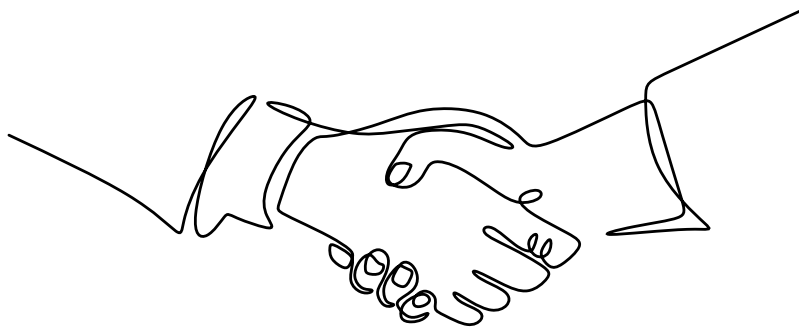
1. JE NÉGOCIE LE PRIX ET JE RÉDIGE L'OFFRE D'ACHAT

Ça y est vous avez eu le coup de cœur pour un bien !

C'est le moment de vous positionner, c'est-à-dire de formaliser votre décision auprès du propriétaire vendeur.

Avant de rédiger l'offre d'achat vous devez **réfléchir au prix que vous souhaitez proposer au propriétaire. Votre chasseur immobilier saura vous conseiller sur la marge de négociation envisageable** et si cela est nécessaire il sera en mesure de développer un argumentaire convaincant pour appuyer votre offre.

Pour vous positionner sur le bien immobilier, **vous devrez alors rédiger une offre d'achat et la signer.** Si le vendeur la refuse, il est encore possible de renégocier avec lui un prix qui mettrait tout le monde d'accord.





A young woman with dark hair tied back, wearing a black blazer over a white shirt, is smiling and shaking hands with a person whose arm is visible in the bottom right corner. She is holding a large yellow folder. The background is a blurred office or meeting room with chairs and tables.

OFFRE ACCEPTÉE !

COMPROMIS SIGNÉ !

2. JE SIGNE LE COMPROMIS DE VENTE

Bonne nouvelle, votre offre d'achat est acceptée par le vendeur !

La vente se met progressivement en place. Dès que le propriétaire vous a donné son accord, vous pouvez **prendre rendez-vous avec le notaire** afin que celui-ci constitue le dossier nécessaire à **la signature de la promesse de vente**.

Cette signature officialise votre engagement auprès du vendeur mais vous disposez encore d'**un délai de 10 jours pour pouvoir vous rétracter**. Une fois le délai des 10 jours écoulé, le vendeur et l'acquéreur – vous-même – sont engagés respectivement dans la vente et l'achat du bien. Si passé ce délai vous, ou le vendeur, venait à se rétracter, l'un et l'autre sont libres de saisir la justice pour obtenir l'exécution forcée de la vente ou le versement de dommages et intérêts.

Il existe cependant **des conditions suspensives qui permettent notamment de vous protéger** dans le cas où vous auriez des difficultés pour obtenir un prêt bancaire, si votre situation financière évoluait défavorablement. On parle alors de condition suspensive de l'octroi d'un prêt. Il est également possible d'établir certaines conditions suspensives relatives à l'état hypothécaire du bien, à l'obtention d'un permis de construire ou à la non-opposition d'une déclaration de travaux.

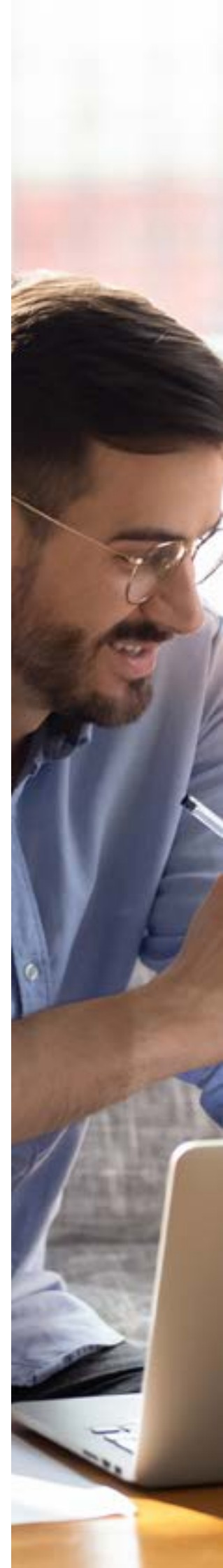
3. JE FORMULE MA DEMANDE DE PRÊT IMMOBILIER

Lorsque le compromis de vente est signé, commence une nouvelle recherche, celle de l'emprunt qui vous permettra de financer votre bien immobilier. Vous disposez d'un délai de **3 mois pour obtenir un prêt immobilier**.

OBJECTIF

Trouver un établissement bancaire qui accepte de prêter la somme d'argent nécessaire à l'achat du bien et avec les conditions les plus avantageuses possibles. Votre premier réflexe sera sûrement de consulter votre propre banque et vous avez raison. Toutefois **comparer plusieurs établissements bancaires et faire jouer la concurrence** permet parfois de bénéficier de taux attractifs et d'offres avantageuses.

Pour **vous aider dans vos démarches et négocier au mieux votre crédit, le courtier en prêt immobilier** est d'une aide précieuse. Grâce à sa parfaite connaissance des prestations des banques, de l'évolution des crédits immobiliers et son réseau, il trouvera le prêt le mieux adapté à vos besoins. Le courtier est en mesure de **trouver les meilleurs taux**, mais également de **négocier les conditions les plus avantageuses** comme un coût réduit de l'assurance prêt.





CHECK LIST

Pour demander votre crédit immobilier, vous devrez impérativement constituer un dossier justifiant de votre situation financière.

Il vous faudra donc fournir :

- **des documents personnels** (pièce d'identité, justificatif de domicile, etc),
- **des documents concernant vos ressources financières et vos charges** (3 derniers bulletins de salaire, 2 derniers avis d'imposition, etc)
- **des documents relatifs à votre demande de prêt** (compromis de vente signé, permis de construire, etc).

LES PLUS +

Le traitement de votre dossier se fait généralement entre 1 et 3 mois selon sa complexité. Il faut noter que certains éléments peuvent jouer en votre faveur telle que votre situation professionnelle (statut fonctionnaire, cadre en CDI dans une grosse entreprise). **Si vous disposez d'un apport personnel, cela peut également booster votre dossier.** On conseille généralement d'avoir un apport personnel suffisant pour couvrir les frais de notaire.

ACCORD

Après avoir examiné votre dossier, **la banque vous donne un accord de principe, si sa décision est favorable.** Ce premier accord est de bon augure et présage normalement la concrétisation de votre projet.

Généralement, si une banque différente de votre établissement bancaire actuel répond favorablement à votre demande de prêt, vous devrez alors ouvrir un compte dans la banque qui accepte de vous prêter les fonds nécessaires à la réalisation de votre projet.

Une fois que vous recevez l'offre de prêt officielle, vous disposez d'un délai de 10 jours pour réfléchir à l'offre. Vous devez en revanche renvoyer l'offre signée à la banque pour accepter les termes du prêt avant la date d'expiration de l'offre.





LOI SCRIVENER

La loi Scrivener a été établie en 1979 afin de **protéger l'emprunteur dans le cadre de l'obtention d'un prêt immobilier**. Elle s'applique ainsi pour toutes les opérations immobilières quel que soit le bien acquis (maison, appartement, investissement locatif, terrain, local professionnel, etc) **à condition que le coût soit supérieur à 21343€**. La loi oblige ainsi les banques et tout autre organisme de crédit à donner aux emprunteurs toutes les informations nécessaires pour décider s'ils acceptent ou non l'offre de prêt. La loi Scrivener impose ainsi un **délai de rétractation minimum de 10 jours** afin que l'emprunteur ait le temps d'examiner l'offre dans ses moindres détails et puisse éventuellement la comparer à des offres concurrentes. L'emprunteur pourra alors **formuler l'acceptation de l'offre au 11^e jour** suivant la réception de l'offre.

Partie 4

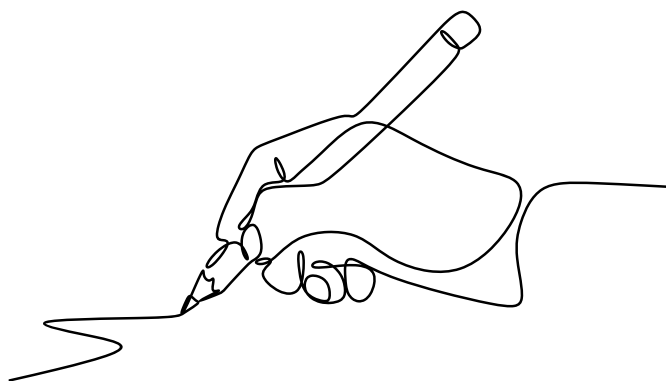
JE SIGNE L'ACTE DE VENTE

1. Quel frais dois-je prévoir lors de la signature de l'acte de vente ?
2. Le rendez-vous chez le notaire pour la signature de l'acte

Vous avez reçu l'offre de prêt officielle et vous l'avez acceptée !

La signature de l'acte de vente se rapproche de plus en plus !

Dès l'acceptation de l'offre de prêt, vous devez en informer le notaire de sorte à ce qu'il **organise un rendez-vous pour la signature de l'acte de vente définitif**. Cela peut aller très vite dès que les fonds du crédit ont été débloqués.



1. QUELS FRAIS DOIS-JE PRÉVOIR LORS DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE ?

Le jour J est enfin arrivé, vous vous apprêtez à devenir l'heureux propriétaire de votre futur logement. **A la signature de l'acte de vente, il est possible que vous ayez certains frais à régler, en plus des frais de notaire.** Selon la période à laquelle se déroule la signature, il arrive d'avoir à régler des frais divers comme un prorata à la taxe foncière ou sur les charges de copropriété. Il faudra donc vous munir de votre chéquier.





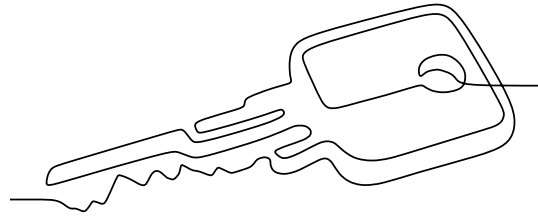
2. LE RENDEZ-VOUS CHEZ LE NOTAIRE POUR LA SIGNATURE DE L'ACTE

Le jour de la signature, les différents acteurs se réunissent pour conclure la transaction tels que le notaire du vendeur et de l'acheteur, le vendeur et l'acheteur. Cela peut paraître impressionnant, mais la lecture collective de l'acte de vente est généralement rassurante.

Ça y est l'acte est signé ! Le vendeur vous remet tous les jeux de clés du bien immobilier et vous devenez enfin l'heureux propriétaire de votre logement !

Conclusion

**LE CHASSEUR
IMMOBILIER,
FACILITATEUR DE
VOTRE PROJET
IMMOBILIER**



Mon Chasseur Immo vous accompagne tout au long de votre projet.

Confier votre projet à un chasseur immobilier vous permet de bénéficier de conseils experts et d'accélérer votre recherche.

Le chasseur immobilier propose un service entièrement orienté côté acquéreur. Il accompagne l'acheteur dans toutes les étapes de son projet, de la définition des critères à la signature de l'acte définitif. Il ne vend pas de biens et il est rémunéré uniquement lorsque la transaction a abouti et que vous êtes propriétaire !





MON CHASSEUR IMMO

VOUS PROPOSE AINSI UN SERVICE EN 4 ÉTAPES CLÉS

CAHIER DES CHARGES

1. Première étape, nous réalisons **un cahier des charges précis de votre projet** selon vos critères et nous réalisons une étude de faisabilité pour vérifier que votre projet corresponde à la réalité du marché.

SÉLECTION DE BIENS

2. Nos chasseurs immobiliers font ensuite l'état de tous les biens disponibles à la vente en recherchant sur la totalité du marché et auprès de leur réseau personnel et professionnel. **Ils sélectionnent les biens qui correspondent à vos attentes.**

CONSEILS & VISITES

3. Selon vos disponibilités, **nos chasseurs s'occupent de planifier les visites, vous accompagnent et vous conseillent** sur la qualité du bien.

ACCOMPAGNEMENT

4. Vous avez un coup de cœur immobilier ?
Votre chasseur immobilier **vous aidera à obtenir le bien de vos rêves au meilleur prix, en vous accompagnant sur la négociation du prix.** Le chasseur immobilier sera à vos côtés lors de l'offre d'achat, du compromis de vente et de la signature de l'acte authentique !

JE ME SENS PRÊT !

JE PASSE À L'ACTION !



POUR DÉCOUVRIR NOS SERVICES

Cliquez ici !



www.monchasseurimmo.com



mon chasseur immo

Vous allez aimer acheter

