

Le **GUIDE**
COMPLET
pour bien
acheter



ESTIME
L'Immobilier
en toute sérénité

Bien acheter son bien immobilier

SUIVEZ LE GUIDE !

L'achat d'un bien immobilier est toujours source de questionnement.
Où trouver le bien de mes rêves ? Vais-je l'acheter au bon prix ?
Comment trouver le financement ?

Pour y voir plus clair, l'agence Estime Immo vous explique tout.

Grâce à ce guide détaillé, faites de votre achat immobilier
une réussite et profitez de votre acquisition en toute sérénité !

1

Définissez clairement VOTRE PROJET

Selon la zone géographique, le marché immobilier peut être tendu : les biens sont rares et la demande est forte. Il est donc important de **savoir précisément ce dont vous avez besoin pour orienter vos recherches.**

Par exemple :

- Résidence principale ou bien locatif ?
- Pour votre retraite ? Parce que la famille s'agrandit ?
- Besoin de commodités spécifiques à proximité (écoles, commerces, professionnels de santé, etc.) ?
- Sur quelle durée envisagez-vous de conserver ce bien ?

Vos investigations n'en seront que plus pertinentes (d'autant que vous devrez souvent être réactif et réaliste). Alors autant **se poser les bonnes questions en amont et prioriser vos critères.** Et pour répondre à vos interrogations, vous conseiller, vous guider, l'équipe d'Estime Immo est là !

2

Calculez VOTRE BUDGET

La deuxième étape (et non des moindres) est de **cerner précisément votre enveloppe budgétaire et votre besoin de financement éventuel.** Vous pouvez vous faire accompagner par votre banquier ou un courtier. Ils vous donneront un état précis de votre situation financière et vous aideront à définir votre stratégie d'investissement.

N'hésitez pas à vous rapprocher d'Estime Immo pour trouver les professionnels qualifiés.

3

Visitez les BIENS IMMOBILIERS

Maintenant que vous connaissez précisément votre capacité de financement, il est temps de vous lancer à la recherche de votre bien idéal. Votre agence Estime Immo vous propose un large choix de maisons et d'appartements. Mais encore faut-il que cela vous corresponde...

La superficie, l'agencement des pièces, la réalisation de travaux, les diagnostics immobiliers, le montant des charges et des impôts, les projets urbains ou le PLU sont autant de critères à prendre en compte. Notre parfaite connaissance du marché sera une aide précieuse pour vous aider à prendre la meilleure décision.

4

Faites une OFFRE D'ACHAT

Ça y est, vous avez trouvé le bien de vos rêves ? Pour ne pas laisser passer une si belle occasion, il est indispensable de rédiger rapidement une offre d'achat au propriétaire. Cela prouve votre intérêt pour le bien et le réserve.

Sa rédaction doit être faite dans les règles de l'art et mentionner :

- La désignation du bien et son adresse
- La date de l'offre
- Le prix proposé
- La durée de validité de cette offre (souvent 1 ou 2 semaines).

Si le vendeur accepte votre proposition, **vous êtes engagés mutuellement et signez une promesse de vente ou un compromis de vente.**

Montez un DOSSIER DE FINANCEMENT

Dans la majorité des cas, une demande de prêt est adossée à l'achat d'un bien immobilier. Une fois que la promesse de vente ou le compromis est signé, l'horloge tourne. Mais pas panique! Vous avez le temps de faire les démarches.

Plusieurs options s'offrent à vous :

- **Vous négociez vous-même** auprès de plusieurs partenaires bancaires pour obtenir les meilleures conditions.
- **Vous faites appel à un courtier** qui se chargera des démarches pour vous, moyennant des honoraires.

Dès que vous avez une proposition de financement, transmettez-la dans les meilleurs délais au notaire et au vendeur. Non seulement cela rassure le propriétaire, mais cela montre que vous faites toutes les démarches indispensables à l'obtention d'un financement.

Pour mettre toutes les chances de votre côté, sachez que les banques sont attentives aux points suivants :

- **La situation professionnelle** : des revenus réguliers sont indispensables. Les banques préfèrent les emprunteurs en CDI ou fonctionnaires, mais les indépendants ou chefs d'entreprise ne sont pas laissés de côté pour autant.
- **La solvabilité** : c'est-à-dire votre capacité à rembourser les mensualités du prêt sur la durée.
- **Le reste à vivre** : le montant dont vous disposez après paiement de toutes vos charges, pas seulement le prêt.
- **La gestion de vos comptes** : si vous êtes dans le rouge tous les mois, la banque sera réticente. En revanche, si vous avez une capacité d'épargne mensuelle, vous mettez en avant vos qualités de gestionnaire.
- **L'apport personnel** : Même s'il n'est pas obligatoire, stricto sensu, il est généralement demandé un versement pour soulager l'investissement.

Signez DÉFINITIVEMENT

Dès la réception de votre offre de prêt, envoyez une copie au notaire. Vous devez la conserver 11 jours (**délai Scrivener**) avant de la retourner, signée.

Prenez rendez-vous chez le notaire pour la signature définitive de l'acte de vente.

Une fois que la banque réceptionne votre offre de prêt acceptée, elle déclenche le déblocage des fonds. Le virement s'effectue directement sur le compte séquestre de l'étude notariale. À l'issue du rendez-vous, vous recevez les clés.

Félicitations, vous êtes propriétaire. Il est maintenant temps de penser à la pendaison de crémaillère !

Vous pouvez compter sur les experts d'Estime Immo pour vous accompagner en toute sérénité, de la recherche de logement à la signature de l'acte.

Contactez-nous et parlons de votre projet immobilier !

BON À SAVOIR :

Voici la liste des documents nécessaires au montage de votre dossier de financement, et ce pour chaque intervenant.

- ✓ Une pièce d'identité en cours de validité et en couleur
- ✓ Le livret de famille complet
- ✓ Le contrat de mariage
- ✓ Le jugement de divorce
- ✓ Les 3 derniers relevés de tous vos comptes bancaires
- ✓ Un justificatif de domicile de moins de 3 mois
- ✓ Les 3 dernières quittances de loyer
- ✓ Les 2 derniers avis d'imposition complets
- ✓ La/les taxe(s) foncière(s) complète(s)
- ✓ Le(s) titre(s) de propriété
- ✓ Les justificatifs de ressources financières (CAF, pension de retraite, revenus fonciers, pension alimentaire, etc.)
- ✓ Les offres et tableaux d'amortissement de prêts (immo et/ou conso)
- ✓ Le compromis de vente

Si vous êtes salarié :

- ✓ Les 3 derniers bulletins de paie et celui de décembre de l'année précédente

Si vous êtes entrepreneur :

- ✓ Le Kbis de moins de 3 mois
- ✓ Les 3 derniers bilans
- ✓ Les 3 dernières déclarations 2035 pour les BNC, 2037 pour les forfaits, les 2050 pour les BIC
- ✓ Un prévisionnel

S'il y a des travaux :

- ✓ Les devis de matériaux et de pose
- ✓ Les décennales des artisans sélectionnés



03 28 36 29 29

estime@estime-immo.com

53, rue du Buisson - 59800 Lille



www.estime-immo.com



■ AGENCE IMMOBILIÈRE ■
LILLE SAINT-AURICE PELLEVOISIN • SAINT MAUR • BUISSON