

Guide complet

POUR ACHETER SON BIEN IMMOBILIER



À l'attention des copropriétaires

RÉDIGÉ PAR VOTRE SYNDIC, LE CABINET EUROPAZUR

INTRODUCTION

Acheter un bien immobilier est une **étape importante** et très souvent même le projet d'une vie. Que ce soit pour y vivre ou pour investir, cela demande une préparation rigoureuse et une bonne connaissance du processus à suivre.

Ce guide vous accompagne dans toutes les étapes :

- ✓ Bien définir son projet immobilier
- ✓ Établir un budget réaliste et solide
- ✓ Rechercher le bien idéal
- ✓ La visite et l'analyse du bien
- ✓ Faire une offre d'achat
- ✓ Le compromis ou la promesse de vente
- ✓ Obtenir son prêt immobilier
- ✓ Visite et signature de l'acte authentique chez le notaire
- ✓ Les démarches après l'achat



Bien définir son projet immobilier

Avant de commencer à visiter des biens, il est essentiel de prendre le temps de **définir précisément vos besoins** : quel type de bien (appartement ou maison), la superficie minimum et maximum, le nombre de pièces, la présence ou non d'un espace extérieur et sa superficie, d'un stationnement, l'état, l'état, l'emplacement...

👉 Il est conseillé de dresser une liste de **critères indispensables** et une liste de **critères secondaires** sur lesquels vous êtes prêts à faire des concessions. Cela vous évitera de perdre du temps lors des visites.

Voici un exemple de check-list pratique à remplir lors de vos visites de biens immobiliers :

📍 Localisation

- Quartier agréable / calme
- Proximité commerces / écoles / transports
- Stationnement facile
- Vue dégagée / environnement satisfaisant

⚡ Confort & équipements

- Chauffage (type / individuel ou collectif)
- Isolation / double vitrage
- Internet (fibre / ADSL)
- Copropriété avec services (gardien, espaces verts...)

🏠 Logement

- Surface habitable : ____ m²
- Nombre de pièces : ____
- Chambres : ____
- Salles de bains / WC : ____
- Étage : ____ (ascenseur oui / non)
- Extérieur : balcon / terrasse / jardin
- Parking / garage / cave

📄 Budget & charges

- Prix : ____ €
- Charges de copropriété : ____ €/mois
- Taxe foncière : ____ €
- Frais de notaire estimés : ____ €
- Travaux à prévoir : oui / non

Établir un budget réaliste et solide

L'une des erreurs les plus fréquentes est de sous-estimer le coût total d'une acquisition. Au-delà du prix d'achat affiché, il faut intégrer :

- Les **frais de notaire** (7 à 8 % dans l'ancien, 2 à 3 % dans le neuf).
- Les **travaux éventuels** et les **aménagements**.
- Les **charges de copropriété** ou d'**entretien** (jardin, piscine, portail, etc.) et la **taxe foncière**.



Si vous souhaitez financer le bien avec un **crédit immobilier**, il est nécessaire de réaliser une **simulation** auprès d'une ou plusieurs banques, ou bien d'un courtier, afin de connaître sa **capacité d'emprunt** et de déterminer le **montant** maximum que l'on peut investir.

Avoir un accord de principe bancaire avant de visiter est un véritable atout, car cela rassure le vendeur et permet de négocier plus sereinement

Rechercher le bien idéal

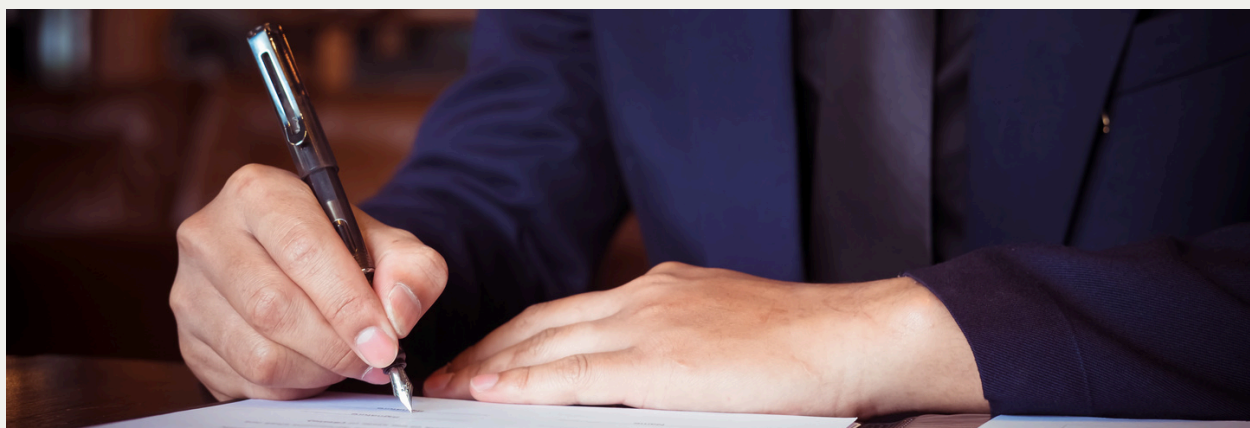
Les canaux de recherche sont nombreux :

- Les **sites** d'annonces immobilières (SeLoger, Bien'ici, Leboncoin).
- Les **agences immobilières** locales, qui connaissent bien le marché.
- Les **notaires**, qui publient également des biens en vente.
- Les ventes aux **enchères** immobilières, parfois intéressantes mais plus risquées.
- Le **bouche-à-oreille**, qui permet parfois de dénicher des opportunités.

Passer par une agence immobilière offre plusieurs avantages :

- **Un gain de temps** : l'agence sélectionne pour vous les biens correspondant à vos critères et organise les visites.
- **Un accompagnement personnalisé** : un professionnel vous conseille à chaque étape, de la recherche jusqu'à la signature.
- **Une négociation optimisée** : l'agent connaît le marché et défend vos intérêts.
- **Une sécurité juridique** : tous les documents sont vérifiés et conformes, ce qui évite les mauvaises surprises.
- **Un suivi complet** : l'agence facilite les échanges avec le notaire et s'assure du bon déroulement de la transaction.

Le Cabinet Europazur dispose d'un service transaction qui se tient à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets d'achat.



La visite et l'analyse du bien



Lors d'une visite, vérifiez attentivement :

- **L'état général** du bien (toiture, façade, sols, murs, fenêtres, système électrique, plomberie).
- Le **voisinage** et l'**environnement sonore**.
- La **luminosité** et l'**exposition**, qui influencent fortement le confort de vie.
- Les **diagnostics techniques** obligatoires (DPE, amiante, plomb, gaz, électricité, termites).

En copropriété, examinez les procès-verbaux des assemblées générales.
Un immeuble mal entretenu peut engendrer de lourdes dépenses à venir.

Faire une offre d'achat

Si le bien vous plaît, vous pouvez faire une offre d'achat écrite.

Cette offre précise le prix que vous proposez, éventuellement inférieur au prix affiché, et la durée de validité de votre proposition (souvent quelques jours).

Le vendeur peut **accepter**, **refuser** ou faire une **contre-proposition**.

Voici un modèle de lettre d'offre d'achat immobilier que vous pouvez adapter en fonction du bien, du prix et des conditions particulières :

[Vos prénom et nom]

[Votre adresse]

[Téléphone / Email]

À l'attention de :

[Nom de l'agence ou du vendeur]

[Adresse]

À [Ville], le [Date]

Objet : Offre d'achat pour le bien situé [adresse du bien]

Madame, Monsieur,

Faisant suite à la visite du [date], je soussigné(e) [Nom, prénom], né(e) le [date de naissance], demeurant [adresse complète], ai l'honneur de vous présenter une offre d'achat pour le bien immobilier sis [adresse précise du bien, étage, lot si applicable].

Je vous propose l'acquisition de ce bien au prix de [montant en chiffres et lettres] euros frais d'agence inclus, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Cette offre est faite sous réserve de l'obtention d'un financement par prêt immobilier d'un montant de [montant en euros] € maximum.

(👉 Vous pouvez supprimer cette phrase si l'achat est au comptant.)

La présente offre est valable jusqu'au [date limite] inclus. Passé ce délai, elle sera considérée comme caduque.

Je reste à votre disposition pour convenir des modalités et avancer vers la signature d'un compromis de vente.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

Le compromis ou la promesse de vente

C'est une **étape cruciale** : le **compromis (ou promesse)** de vente est signé chez le notaire ou en agence immobilière. Ce document reprend toutes les informations liées à la vente : prix, délais, diagnostics, conditions suspensives (notamment l'obtention du prêt).

À partir de cette signature, vous bénéficiez d'un **délai de rétractation de 10 jours**, durant lequel vous pouvez vous désister sans justification.

Vous devez également verser un **dépôt de garantie** représentant généralement 5 % du prix du bien, séquestré par le notaire.

07

Obtenir son prêt immobilier

Une fois le compromis signé, vous disposez généralement de **45 à 60 jours pour obtenir votre prêt**.

Vous recevrez une **offre de prêt** que vous devrez conserver pendant un délai légal de **10 jours avant de pouvoir l'accepter**.



08

Visite et signature de l'acte

Vient ensuite le moment tant attendu : **l'acte authentique**. Lors de ce rendez-vous, le notaire relit et explique le contrat final, puis vous procédez au règlement du prix, des frais de notaire et des éventuelles charges proratisées.

Une fois l'acte signé, vous recevez les clés de votre nouveau logement ainsi qu'une **attestation de propriété**, en attendant la version définitive publiée au service de la publicité foncière.

Nous vous conseillons de visiter le bien la veille ou le jour-même afin de :

- Vérifier le bien est conforme à ce qui a été convenu (pas de dégradations, équipements présents) et qu'il est libre de toute occupation et vidé si prévu.
- Relever les compteurs et prendre les dernières mesures pratiques.

09

Les démarches après l'achat

Il vous faudra :

- Souscrire une assurance habitation dès la remise des clés.
- Souscrire aux abonnements (eau, électricité, gaz, internet...).
- Informer les administrations et organismes de votre changement d'adresse (banque, impôts, employeur, sécurité sociale, etc.).
- Éventuellement entreprendre des travaux ou aménagements pour personnaliser votre bien.

Pour conclure :

Acheter un bien immobilier est un processus long, parfois complexe, mais parfaitement maîtrisable lorsque l'on suit les étapes avec rigueur.

La préparation est la clé : bien définir son projet, établir un budget solide et être vigilant lors des visites vous permettront d'acheter en toute sérénité.

C'est aussi une aventure humaine et financière : au-delà des chiffres et des démarches, il s'agit avant tout de trouver un lieu de vie qui vous ressemble ou un investissement qui correspond à vos objectifs patrimoniaux.

Être accompagné par une agence tout au long d'un processus d'achat immobilier constitue un véritable atout, en apportant expertise, sécurité et sérénité à chaque étape du projet.



VOUS SOUHAITEZ NOUS CONFIER VOTRE PROJET IMMOBILIER?


EUROPAZUR

NICE
9, rue Jacques Offenbach
06000 NICE

CAGNES-SUR-MER
2, avenue de Nice, BP 135
06803 CAGNES-SUR-MER

CONTACTEZ-NOUS DÈS MAINTENANT

04 92 02 50 10
transaction@europazur.fr



EUROPAZUR.FR

