

LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

Un diagnostic financier qui tient compte de l'ensemble des dépenses
Le calcul d'un budget qui intègre les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...)

+

Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables
Le Prêt à taux (PTZ), le prêt Action logement, le Prêt d'accession sociale (PAS), les prêts ou aides de collectivités locales, les aides de la CAF...

+

Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet.
Sur les contrats de prêts, les contrats de vente, de construction, d'entreprise, le droit patrimonial et la protection de la famille...

+

Des conseils sur tout ce qui concerne le projet à court, moyen et long terme, sur la copropriété, la maison individuelle ou la construction, sur les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, la réalisation de travaux et les possibilités de financement...

N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

DEVENIR PROPRIÉTAIRE - FRAIS ANNEXES



Janvier 2018

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 €/min + prix appel

www.anil.org

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Pour devenir propriétaire, vous devez payer des frais en plus du prix de votre acquisition. Pour financer ce projet en toute sécurité, il est important de définir un budget en appréciant vos ressources, vos charges et les dépenses au moment de l'achat.

Vous pouvez faire appel à votre ADIL pour étudier votre projet et élaborer un diagnostic ou un plan de financement personnalisé. Ses conseils sont objectifs, gratuits et personnalisés pour devenir propriétaire en toute sécurité.

Il est important d'évaluer ce que vous aurez à payer au moment de l'achat, une dépense imprévue peut créer des difficultés de trésorerie.

LES FRAIS LIÉS À L'EMPRUNT

Au moment de la constitution de votre dossier de financement et du déblocage des fonds la banque vous demande de payer :

- ❑ **des frais de dossier** : ils sont établis de manière forfaitaire ou peuvent atteindre un pourcentage du capital emprunté. Cette somme est négociable et aucun frais ne peut être demandé pour le Prêt à taux zéro (PTZ). Dans le cadre d'un Prêt à l'accession sociale (PAS), ces frais sont plafonnés à 500 € TTC,
- ❑ **des frais de garantie**, hypothèque, Privilège de prêteur de deniers (PPD) ou cautionnement par une société spécialisée, sont les trois types de garantie qui peuvent être demandés. Elles permettent à l'organisme de crédit de se faire payer en cas de défaillance du débiteur. Le coût de la prise d'hypothèque varie en fonction du type de prêt. Le PPD est exonéré de taxe de publicité foncière et son coût est inférieur à celui de l'hypothèque.



À RETENIR

Ces deux garanties nécessitent un acte notarié dont les frais sont à votre charge. Pour le cautionnement, vous versez une commission de caution et une participation au fonds mutuel de garantie. En fin de prêt et à défaut d'incident de paiement, une partie des sommes versées peuvent vous être remboursées.

- ❑ **des intérêts intercalaires** si votre projet nécessite le déblocage du ou des prêts immobiliers en plusieurs étapes, (construction d'une maison ou achat d'un logement sur plan), certains contrats de prêt prévoient des intérêts intercalaires, calculés sur la partie du capital déjà débloquée. Une fois que le capital sera entièrement débloqué, les intérêts intercalaires cesseront et l'emprunteur commencera alors à rembourser le capital, et les intérêts sur la totalité de la somme empruntée.

LES FRAIS LIÉS À L'ACHAT D'UN LOGEMENT OU D'UN TERRAIN

RÉMUNÉRATION DU PROFESSIONNEL CHARGÉ DE LA TRANSACTION

Si vous avez recours à un intermédiaire, par exemple un agent immobilier ou un notaire, vous lui versez des honoraires.

Leur montant n'est pas réglementé.



À RETENIR

Le montant des honoraires des agents immobiliers est mentionné dans l'annonce sous la forme d'un pourcentage et est affiché dans l'agence ; pour le notaire, ils font l'objet d'une convention d'honoraires.

Un notaire peut également intervenir pour une consultation juridique indépendante de la rédaction de l'acte. Il vous précisera le montant de ses honoraires.

LES FRAIS DE MUTATION

Ces frais appelés « frais de notaire », correspondent en réalité pour une grande partie à des taxes versées au Trésor Public, ils sont strictement réglementés. Ils comprennent :

- ❑ **les droits et taxes** :
 - les droits d'enregistrement et/ou la TVA, suivant la nature de l'opération (logement neuf ou ancien, etc.) et la qualité du vendeur (particulier ou professionnel),
 - la contribution de sécurité immobilière.
- ❑ **la rémunération du notaire** déterminée selon un barème en fonction du prix de vente,
- ❑ **les frais appelés « débours »** avancés par le notaire pour votre compte afin de rémunérer les différents intervenants et obtenir auprès des administrations certains documents nécessaires à la réalisation de l'acte (état hypothécaire, document d'urbanisme, extrait de cadastre, frais de géomètre...).

Avant d'acheter un terrain, n'hésitez pas à demander un certificat d'urbanisme. En plus des règles d'urbanisme applicables (terrain constructible, servitudes), il indique la liste des taxes et des participations (taxe d'aménagement...).

Le notaire demande une provision sur le montant des frais et de ses émoluments. Pour calculer vos frais de mutation, vous pouvez utiliser l'outil de calcul de l'ANIL :

www.anil.org/outils/outils-de-calcul/frais-dacquisition-dits-frais-de-notaire/

LES FRAIS LIÉS À LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON

En plus des frais liés à l'achat du terrain et du coût de la construction de la maison, il faut également prévoir :

- ❑ les éventuels frais d'étude de sol, de bornage, de raccordements aux divers réseaux (eau, électricité, gaz, téléphone, câble, assainissement),
- ❑ l'augmentation du prix si une clause de révision est prévue au contrat,
- ❑ les taxes liées au permis de construire (taxe d'aménagement, versement pour sous-densité, redevance d'archéologie préventive...).

Des régimes particuliers s'appliquent en cas de construction dans un lotissement, dans le secteur d'un projet urbain partenarial ou d'une ZAC.

LES DÉPENSES LIÉES À VOTRE DÉMÉNAGEMENT ET À L'AMÉNAGEMENT DU LOGEMENT

Il est important de prévoir les dépenses nécessaires à votre déménagement, l'achat éventuel d'une seconde voiture et l'aménagement de votre logement...

L'achat d'un logement constitue le bon moment pour réaliser des travaux de rénovation. Différentes aides peuvent être mobilisables notamment pour la rénovation énergétique d'un logement ancien (cf. « Acheter un logement à rénover »).