

La recherche

1 Chercher c'est s'interroger sur les bons éléments

Avant d'engager toute transaction immobilière, prenez le temps de vous poser quelques questions... c'est un moment important ! Une fois le quartier choisi, certains éléments entrent en compte dans le choix d'une habitation.

Selon vos priorités, pensez notamment à vous renseigner sur :

- l'accessibilité des transports (possibilité de se garer, distance du lieu de travail, proximité du métro, bus, d'une entrée d'autoroute) ;
- la proximité des structures sociales (école, crèche) et des commerces ;
- les différents projets d'aménagements de la ville (passage d'une voie rapide programmée, etc.)



3 Les documents à consulter avant de s'engager

- Le relevé des charges et le procès-verbal de la dernière assemblée générale. Vous connaîtrez ainsi les décisions déjà prises, ou à envisager, sur des travaux de copropriété.
- Le carnet d'entretien de l'immeuble.
- Les derniers avis de taxe foncière et de taxe d'habitation.
- Le certificat d'état d'amiante.
- Le certificat d'état parasitaire (obligatoire dans les zones contaminées par les termites).
- L'attestation de surface, qui est généralement fournie par le vendeur. Si une différence supérieure à 5 % est constatée dans le délai d'un an, la vente peut être annulée ou une réduction de prix accordée.
- Les charges individuelles (chauffage, électricité, ...).

2 L'art de la visite : les questions à se poser

Visiter le plus grand nombre de maisons ou d'appartements permet de se forger une opinion du marché.

Par ailleurs, deux conseils utiles :

- Notez le maximum d'informations possibles (exposition, taille des pièces, humidité, etc.)
- Si la maison ou l'appartement vous plaît, revenez un autre jour, à une heure différente pour juger :
 - de la luminosité
 - du bruit (conseil : en fin de journée quand chacun regagne son foyer...)

Enfin, question intéressante pour prendre du recul face à votre choix : est-ce que vous pourrez revendre facilement ?



4 Le compromis

Lorsque vous aurez trouvé, vous signerez un compromis de vente (ou promesse d'achat) : il équivaut à une réservation, qui engage à la fois le vendeur et l'acquéreur.

Vous avez, à partir de la signature, un délai de réflexion ou de rétractation de 7 jours.

Dans le compromis de vente, doivent apparaître toutes les conditions nécessaires à la réalisation de la vente et en premier lieu, l'obtention des prêts.



Le financement

> Combien puis-je emprunter ?

Cette donnée varie selon vos revenus, le taux d'emprunt, la durée du prêt et vos charges actuelles.

Pour déterminer votre montant de remboursement maximal autorisé, il vous suffit de prendre vos revenus moyens et d'en garder 33 %. Votre taux d'endettement global (comprenant tous vos crédits) ne doit pas dépasser 1/3 de vos revenus, selon les lois de protection du consommateur.

Pensez ensuite à cumuler vos charges actuelles (frais de garde d'enfant, impôts, autres prêts en cours, etc.), pour être certain de faire face aux frais de remboursement du prêt que vous allez souscrire.



> S'informer sur les taux

Le taux de crédit dépend des taux pratiqués sur les marchés financiers. Il fluctue également en fonction de la concurrence que les banques se livrent entre elles.

Une règle simple et logique : plus votre taux sera bas, plus vous pourrez emprunter ! C'est pourquoi il faut être attentif au taux d'emprunt car il conditionne votre projet.

Avec un taux de 5 % sur 15 ans et un remboursement de 610 euros, vous empruntez 77 122 euros.

Avec un taux de 6 % sur 15 ans et un remboursement de 610 euros, vous empruntez 72 262 euros.

> Infos utiles

Le taux sur une durée longue est majoré inévitablement d'environ 0,30 à 0,60%. Les risques d'accident de la vie sont plus nombreux sur une durée longue : pensez à bien vous assurer.

> Choisir mon crédit

APRIL Assurances propose une offre de crédit immobilier simple et compétitive qui vous permettra de trouver une solution de financement adaptée à vos besoins. Grâce à ses partenariats avec des banques nationales et internationales, l'offre **Crédit d'APRIL Assurances** vous permet d'accéder aux **meilleurs taux du marché**. La négociation est réalisée de professionnels à professionnels. Vous évitez donc les démarches auprès de différentes banques et bénéficiez surtout de taux attractifs, difficilement accessibles en tant que particulier.

L'offre **Crédit Standard** a été créée pour répondre aux souhaits de chaque investisseur :

- une offre à **taux fixe**, si vous préférez jouer la sécurité ;
- une offre **mixte**, à taux fixe pendant 5 ans, puis variable, pour allier la sécurité d'un taux fixe et l'opportunité d'un taux variable ;
- une offre à **taux variable** avec la possibilité d'avoir des mensualités constantes, si vous préférez associer des remboursements programmés aux opportunités des marchés financiers.
- une offre **IN FINE**, si vous souhaitez rembourser uniquement les intérêts pendant la durée du prêt, puis le capital en une fois à la fin du prêt. Ce type de prêt est associé à un contrat d'assurance vie.

APRIL Patrimoine, filiale d'APRIL Assurances, propose des solutions d'assurance vie adaptées à vos besoins.

Parlez-en avec votre assureur-conseil.



> Choisir l'assurance de mon prêt

Associée à l'offre de Crédit, l'Assurance de Prêt Standard APRIL Assurances vous permet en plus de bénéficier d'un taux d'assurance particulièrement intéressant. Vous pouvez réaliser jusqu'à **40 % d'économie** sur le coût de l'assurance de prêt par rapport à l'assurance d'une banque.

(Pour un prêt de 75 000 € sur 15 ans, une différence de taux d'assurance annuel de 0,2 point représente 2 300 € d'économie).

Nous vous invitons à prendre rendez-vous avec votre assureur-conseil pour discuter de votre projet. Il pourra ainsi vous proposer les solutions adaptées à votre choix de crédit immobilier.

Le déménagement

> Comment éviter le parcours du combattant ?

APRIL Assurances inclut une assistance déménagement dans tous ses contrats d'**assurance de prêt**.

Cette assistance est complète : réseau de partenaires déménageurs agréés, plate-forme de renseignements et de recherches de devis, réductions tarifaires, service après déménagement si dégâts, suivi du déménagement du début jusqu'à la fin.

Un « plus » non négligeable dans un projet d'installation !

> Infos utiles

La prime de déménagement

Si vous déménagez à la suite de la naissance d'un troisième enfant (ou plus), vous pouvez demander à la Caisse d'Allocations Familiales le remboursement de vos frais de déménagement. Conditions exigées : le déménagement doit avoir lieu entre le troisième mois de grossesse et le deuxième anniversaire de l'enfant et la famille doit percevoir une aide au logement dans les six mois qui suivent.

Le notaire

> Que recouvrent les frais de notaire ?

Lors d'un achat immobilier, vous êtes obligé de faire appel à un notaire pour l'authentification de l'acte de vente du bien. Ces frais sont le plus souvent à la charge de l'acheteur. Les sommes versées au notaire ne lui reviennent pas en totalité. Elles comprennent trois éléments :

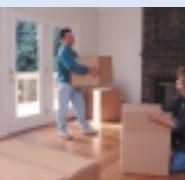
- Sa rémunération, appelée « émoluments » : ils sont fixés par décret, donc identiques quel que soit le notaire et non négociables.
- Les débours versés à un tiers : cadastre, géomètre expert, bureau des hypothèques, ...
- Les divers droits payés au Trésor Public (équivalant à 80% des frais de notaire) : droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière, TVA, droit de mutation...

> L'assurance de mon logement

Tout propriétaire d'un logement a l'obligation de garantir son bien immobilier et il est également vivement conseillé d'en assurer le contenu, les biens. Vous devez par ailleurs vous prémunir contre les dommages que vous pouvez causer à une tierce personne (Responsabilité Civile).

APRIL IARD, filiale d'APRIL Assurances, propose des garanties qui s'adaptent aux besoins spécifiques de chacun.

Parlez-en à votre assureur-conseil.



Cachet de l'assureur-conseil



S I È G E S O C I A L

27, rue Maurice Flandin - BP 3261 - 69403 Lyon Cedex 03 - Fax : 04 78 53 65 18
Internet : <http://www.april.fr>

Ref. : 083384 - 11/2003 - Document non contractuel. L'ensemble des marques, logos, charte graphique et argumentaires commerciaux, figurant dans le présent document, sont déposés et sont la propriété d'APRIL Assurances SA. Toute reproduction, partielle ou totale desdits éléments et textes de toute nature, est interdite et fera l'objet de poursuites judiciaires.

Et si on achetait ?



Réussir
votre investissement
immobilier
avec APRIL Assurances