

ÉCONOMIE finances perso

FORMALITÉS. Réalisé en partenariat avec l'IEFP-La Finance pour tous Acquérir un bien immobilier

Du fait des formalités juridiques inhérentes à tout achat, vous pouvez vous faire aider par un professionnel qui vous guidera étape par étape.

Même si plus de la moitié des transactions immobilières sont réalisées en France entre particuliers, vous pouvez vous faire aider par un professionnel, agence immobilière ou notaire, pour trouver votre bien.

Il vous épaulera dans votre recherche en vous proposant un ensemble d'actifs qu'il détient en portefeuille et pourra vous donner des informations sur la ville et le quartier. Il peut également vous aider dans les formalités juridiques, notamment le com-

promis et promesse ont une différence essentielle : si, à travers le premier, l'acquéreur s'engage à acheter le bien, ce n'est pas le cas dans la promesse. Néanmoins s'il n'achète pas, il perdra tout de même son dépôt de garantie. Après la signature de la promesse (ou compromis) de vente, l'acquéreur dispose de 8 jours de réflexion, durant lesquels il peut se rétracter et renoncer à l'achat.

Compromis et promesse de vente

Avec la signature de la promesse ou du compromis, le futur acheteur verse au vendeur une indemnité d'immobilisation, qui équivaut à 10 % du prix de vente du bien immobilier, ce montant pouvant être ramené à 5 % pour les biens d'un certain prix.

Les conditions suspensives A noter que promesse et compromis de vente contiennent

Les conditions suspensives

A noter que promesse et compromis de vente contiennent



Mieux vaut se faire guider dans ses démarches par des professionnels, comme les agences, par exemple.

Remi WAFFLART

forcément une condition suspensive d'obtention du prêt dès lors que l'acquéreur entend financer son achat avec un prêt. La présence d'une condition suspensive permet à l'acquéreur d'être libéré de son engagement dès lors que la condition ne se réalise pas. L'indemnité d'immobilisation lui est alors restituée. D'autres types de conditions suspensives peuvent être utilisés, par exemple dans le cas de l'achat d'un terrain, la condition étant l'obtention du permis de construire.

L'intervention d'une agence a

un coût. Les frais d'agence, qui ne sont pas réglementés, sont généralement équivalents à 5 % de la valeur du bien.

Ils doivent être clairement affichés dans les locaux de l'agence. Pour en savoir plus sur l'ensemble des problématiques immobilières, rendez-vous sur notre site : www.lafinancepourtous.com, sur lequel vous trouverez une nouvelle rubrique entièrement consacrée à la pierre (être locataire, acheter sa résidence principale ou secondaire, acheter pour louer...)

QUESTIONS/RÉPONSES

J'envisage d'acheter un appartement ancien d'une valeur de 150 000 € à Reims. Quels sont les frais à prévoir chez le notaire ?

Ce qu'on appelle communément les « frais de notaire » intègrent en fait les frais de mutation, qui reviennent essentiellement à l'Etat. S'agissant des honoraires du notaire, cette rémunération est réglementée et proportionnelle au prix du bien. A chaque tranche de prix est appliqué un taux dégressif compris entre 0,825 % et 4 %. A ces frais, s'ajoutent donc les droits de mutation, qui forment la plus grande partie des dépenses et représentent entre 6 % et 8 % dans l'ancien, et entre 2 % et 3,5 % du montant de la transaction pour les logements neufs. Si le bien est financé à crédit, le coût sera légèrement plus élevé (frais d'actes supplémentaires). Dans votre situation, le montant total des frais de notaire sera d'environ 11 400 €, soit 7,60 % du prix d'acquisition (dont 5,56 % destinés au Trésor public).

Puis-je échanger mes billets et pièces en francs ?

Seulement cinq billets restent échangeables à la Banque de France jusqu'au 17 février 2012 : 500F « Pierre et Marie Curie », 200F « Gustave Eiffel », 100F « Paul Cézanne », 50F « Saint-Exupéry » et 20F « Debussy ». A Reims, la succursale est située 1, place de l'Hôtel de ville (tél. 03 26 89 52 52). Les échanges par correspondance peuvent être effectués sous les conditions suivantes : les envois, dans la limite de 5 000 euros, doivent être effectués en recommandé, ou en valeur déclarée lorsqu'ils sont supérieurs à 3 000F ; le nom et l'adresse du destinataire doivent être clairement indiqués ; la contre-valeur en euros est arrondie au multiple de 5 euros inférieur ; elle est renvoyée en billets en euros à l'adresse indiquée par l'expéditeur. Les envois doivent être adressés à : Banque de France DGAFP - Service 18 - 10, boulevard Duclaux - 63407 Chamalières Cedex.

Pour en savoir plus :
www.lafinancepourtous.com