

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-MAURICE PELLEVOISIN • SAINT MAUR • BUISSON