

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Avec l'ADIL
3 scénarios logement



L'achat
d'un logement
existant ?

La construction
d'une maison ?

L'achat
d'un logement
sur plan ?

L'ADIL
vous conseille,
consultez-la



Avec l'ADIL,
3 scénarios
logement...

Pour plus
d'informations,
reportez-vous
aux dépliants...



Cette présentation a pour objectif d'aider le futur propriétaire à repérer les principales étapes des scénarios les plus courants pour :



Acquérir un logement existant



Acquérir un terrain et construire une maison



Acquérir un logement neuf sur plan

N'y figurent pas toutes les formes d'acquisition, ni les conseils plus complets qui se trouvent dans la série de dépliants "Devenir propriétaire" éditée par l'ANIL et les ADIL, auxquels il est indispensable de se reporter. Pour vous y aider, à chaque étape, les numéros du ou des dépliants à consulter sont indiqués.

Certaines démarches doivent être conduites simultanément ; le déroulement des scénarios ne peut pas être parfaitement chronologique.

▶1 Réussir votre achat immobilier : Faites vos comptes	▶8 Construction, travaux avec des entrepreneurs : Le contrat d'entreprise
▶2 Réussir votre achat immobilier : Les frais annexes	▶9 Construction, travaux avec un maître d'œuvre : Le contrat de maîtrise d'œuvre
▶3 Emprunt immobilier : Le contrat de prêt	▶10 Achat d'un logement neuf ou sur plan : Les étapes de l'acquisition
▶4 Emprunt immobilier : Se porter caution, un risque à mesurer	▶11 Achat d'un logement existant : Les étapes de l'acquisition
▶5 Construction, travaux : Les autorisations d'urbanisme	▶12 Réception des travaux : Les garanties en cas de désordres
▶6 Achat du terrain : Les étapes de l'acquisition	▶13 Acheter un logement en union libre : Les précautions à prendre
▶7 Construction d'une maison par un constructeur : Le contrat de construction	▶14 Achat d'un logement dans le cadre d'un PACS : Mesurez bien la portée de vos engagements

A chaque étape
l'ADIL
vous conseille



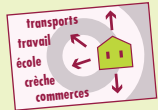
Quel que soit votre projet...
Avant tout engagement,
faites le point avec l'ADIL



Faites vos comptes. Faites-vous établir un diagnostic financier qui vous permettra de savoir quelle est votre capacité d'achat, puis un plan de financement intégrant les prêts et aides les mieux adaptés à votre situation.

► dépliants 1 ● et 2 ●

Dès cette étape, l'ADIL peut vous aider : plus tôt vous la contacterez, plus son conseil sera efficace.



Prenez le temps de réfléchir au lieu où vous allez vivre par rapport à vos activités quotidiennes. Informez-vous sur l'évolution du quartier et de l'environnement de la commune.

► dépliants 6 ●, 10 ● et 11 ●



En même temps, faites-vous une idée du marché. Selon ce que vous recherchez, interrogez les professionnels (agents immobiliers, notaires, géomètres-experts...), visitez des terrains et des logements, renseignez-vous auprès des constructeurs et promoteurs sur les prix des constructions, consultez les petites annonces (professionnels, presse, internet)... Vous pouvez vous faire aider dans vos recherches par les professionnels.

► brochures ANIL "Vous & l'agent immobilier", "Vous & le notaire", "Vous & le géomètre-expert".



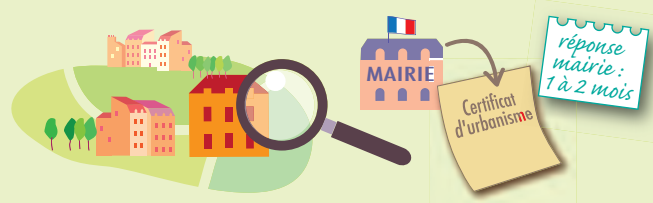
Prenez le temps de rechercher les meilleurs prêts pour la réalisation de votre opération.

► dépliants 2 ● et 3 ●

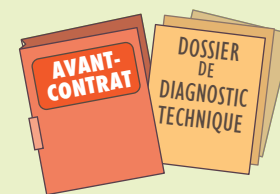


1

L'achat d'un logement existant



Vérifiez l'état du logement, les renseignements sur la copropriété ou le lotissement le cas échéant, les charges, l'évolution de son environnement ; si des travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme sont envisagés, demandez à la mairie un certificat d'urbanisme. ► dépliants 5 ● et 11 ●
Délai de réponse de la mairie : 1 à 2 mois suivant le certificat d'urbanisme.



Demandez à consulter le dossier de diagnostic technique qui devra être annexé à l'avant-contrat. Son contenu (performance énergétique, amiante, termites, état des installations de gaz et d'électricité, risques naturels...) dépend de l'âge et de l'implantation géographique du logement.
► dépliant 11 ● et brochure ANIL "Acheter, vendre un logement : quels diagnostics ?"



Un logement bien conçu est, à l'usage, source de confort et d'économies et un atout en cas de revente. S'il s'agit d'un logement récent, demandez s'il bénéficie de la certification d'un organisme attestant de sa qualité ou d'un label qui vous garantit un niveau de performance énergétique en avance sur la réglementation.



L'avant-contrat vous engage déjà. Avant de signer, étudiez-le bien : prévoyez les clauses suspensives le cas échéant. Vous versez en principe une indemnité d'immobilisation. Vous avez un délai de rétractation de 7 jours.
► dépliant 11 ●



Profitez du délai minimum de 10 jours de réflexion imposé par la loi pour examiner l'offre de prêt qui vous est faite par le banquier. Vous avez 30 jours maximum à compter de sa réception pour l'accepter ou la refuser et 4 mois, sauf délai plus long prévu avec le banquier, pour signer le contrat de vente. La signature de l'acceptation de toute offre de prêt vous engage. Le contrat de prêt est adressé au notaire s'il y a une garantie hypothécaire ou un privilège de prêteur de deniers. S'il est assorti d'une caution, le contrat de prêt est signé avec le banquier.
► dépliants 3 ● et 4 ●
Vous rembourserez la banque selon l'échéancier prévu.



Environ 3 mois plus tard, vous signez l'acte de vente chez le notaire. Avant la signature, rendez-vous sur place avec le vendeur et vérifiez que le logement contient ce qui a été convenu. Vous versez le solde du prix du logement ; le vendeur vous remet les clés.
► dépliant 11 ●



Vous êtes propriétaire : assurez votre logement.



En cas de désordres : vous disposez de garanties si le logement a été achevé depuis moins de 10 ans et si le vendeur vous a remis une attestation d'assurance dommages-ouvrage.
► dépliants 11 ● et 12 ●



A chaque étape,
l'ADIL vous conseille :
consultez-la !

2 La construction d'une maison

Vous envisagez de construire sur un terrain vous appartenant ou que vous allez acheter préalablement.

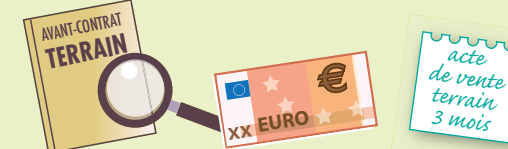
**N'oubliez pas !
... Avant
tout engagement**



- Faites vos comptes**
- Prenez le temps de réfléchir au lieu où vous allez vivre**
- En même temps, faites-vous une idée du marché**
- Prenez le temps de rechercher les meilleurs prêts**



Choisissez un bon terrain et renseignez-vous sur son contenu. Le cas échéant, consultez le règlement de lotissement et le cahier des charges. Demandez à la mairie un certificat d'urbanisme. ▶ dépliants 5 et 6
Délai de réponse de la mairie : **1 à 2 mois** suivant le certificat d'urbanisme.



Avant de signer, étudiez bien l'avant-contrat pour le terrain. Prévoyez les conditions suspensives le cas échéant. Vous versez en principe une indemnité d'immobilisation. ▶ dépliant 6
En lotissement : vous avez un délai de rétractation de **7 jours**.
Environ **3 mois** plus tard : vous signez l'acte de vente du terrain chez le notaire et versez le solde du prix du terrain.



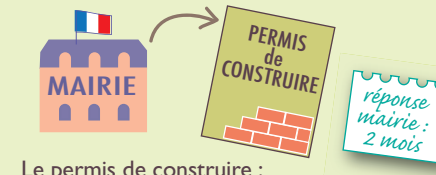
A quel professionnel allez-vous vous adresser ?
- un constructeur qui s'occupe de tout et dispose d'une garantie de livraison à prix et délai convenus ? ▶ dépliant 7
- un maître d'œuvre ou un architecte qui coordonne les entreprises ? ▶ dépliant 9
- directement à des entreprises ? ▶ dépliant 8

Un logement bien conçu est, à l'usage, source de confort et d'économies et un atout en cas de revente. Demandez s'il bénéficie de la certification d'un organisme attestant de sa qualité ou d'un label qui vous garantit un niveau de performance énergétique en avance sur la réglementation.

Etudiez bien votre contrat avant de signer : les garanties offertes par le ou les professionnels, les conditions suspensives. La signature du contrat vous engage, respectez-le et faites-le respecter. Vous effectuez un premier versement. En cas de construction par un constructeur vous avez un délai de rétractation de **7 jours**. ▶ dépliant 7



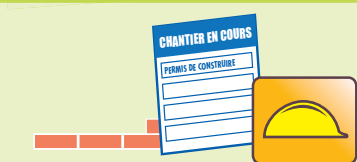
Examinez bien l'offre de prêt qui vous est faite par le banquier : à partir de sa réception vous avez au minimum **10 jours** de réflexion obligatoire avant de l'accepter ou la refuser et **30 jours maximum** pour répondre. La signature de l'acceptation de toute offre de prêt vous engage. Le contrat de prêt est adressé au notaire s'il y a une garantie hypothécaire. S'il est assorti d'une caution, le contrat de prêt est signé avec le banquier. ▶ dépliants 3 et 4
Vous rembourserez la banque selon l'échéancier prévu.



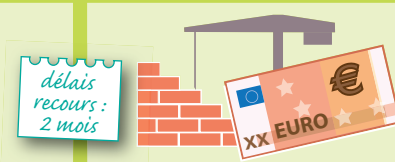
Le permis de construire : vous déposez la demande ou la faites déposer par le professionnel. ▶ dépliants 5, 7, 8 ou 9
A compter du dépôt d'un dossier complet, la mairie a **2 mois** en règle générale pour vous répondre. Vous devez entamer les travaux dans les **2 ans** qui suivent l'obtention du permis de construire.

Assurance Dommages-ouvrage

Vous souscrivez l'assurance dommages-ouvrage qui vous permettra d'obtenir plus rapidement réparation en cas de désordres. ▶ dépliant 12



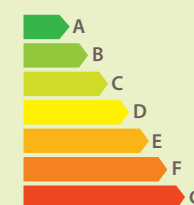
L'ouverture du chantier :
- veillez à l'affichage du permis de construire et à la déclaration d'ouverture de chantier à la mairie ;
- faites un procès-verbal d'ouverture de chantier avec le constructeur ou le maître d'œuvre ;
- apportez la justification de l'assurance dommages-ouvrage. ▶ dépliants 5 et 7, 8 ou 9
Les tiers ont **2 mois** pour contester le cas échéant, le permis de construire.



Vous effectuez des versements au fur et à mesure de l'avancement du chantier selon l'échéancier prévu. Vérifiez l'état d'avancement des travaux avant de donner votre accord au banquier. ▶ dépliants 7, 8 ou 9



La réception des travaux et la remise des clés. ▶ dépliants 7, 8 ou 9 et 12
Vous versez le solde du prix de la maison à la réception, sauf si vous faites des réserves. Vous avez, dans certains cas, **8 jours** pour signaler les désordres apparents. ▶ dépliant 7



Faites établir un diagnostic de performance énergétique au plus tard à la réception du logement. ▶ dépliant 12



L'attestation de l'achèvement et de la conformité des travaux : c'est à vous ou au professionnel chargé de la construction de l'adresser à la mairie. Sans contestation de sa part dans les **3 mois**, demandez-lui une attestation écrite : la mairie a **15 jours** pour vous la délivrer. ▶ dépliant 5
Pour pouvoir bénéficier d'une exonération de taxe foncière, vous devez déclarer l'achèvement au service des impôts dans les **90 jours**.



Vos garanties en cas de désordres dans la construction. ▶ dépliant 12

garanties 1 an, 2 ans, 10 ans selon les cas



A chaque étape, l'ADIL vous conseille : consultez-la !



3 L'achat d'un logement sur plan

Vous envisagez d'acheter un logement en cours de construction ou à construire, une maison ou un appartement, dans un programme réalisé par un promoteur : il s'agit le plus souvent d'une vente en l'état futur d'achèvement.

**N'oubliez pas !
... Avant
tout engagement**



Faites vos comptes

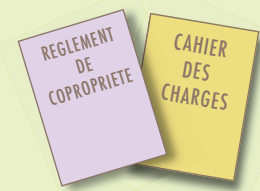
Prenez le temps de réfléchir au lieu où vous allez vivre

En même temps, faites-vous une idée du marché

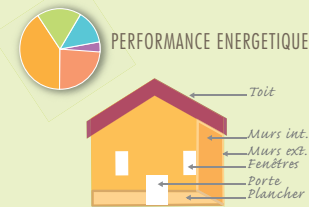
Prenez le temps de rechercher les meilleurs prêts



Comparez les programmes, les prestations et les prix, choisissez un professionnel assuré. ►dépliant 10 ●

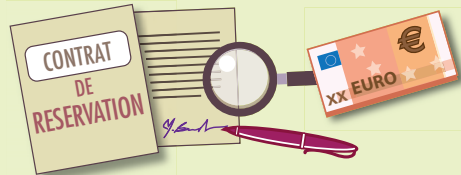


Demandez le règlement de copropriété, le cahier des charges. ►dépliant 10 ●



Etudiez le descriptif et renseignez-vous sur le niveau de performance énergétique du logement. ►dépliant 10 ●

Un logement bien conçu est, à l'usage, source de confort et d'économies et un atout en cas de revente. Demandez s'il bénéficie de la certification d'un organisme attestant de sa qualité ou d'un label qui vous garantit un niveau de performance énergétique en avance sur la réglementation.

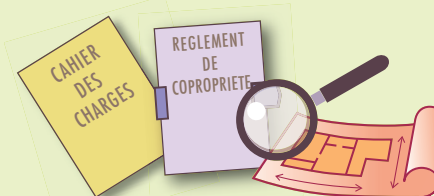


7 jours de rétractation

Examinez dans le détail le contrat de réservation avant de signer : prix, date de conclusion du contrat, délai d'exécution des travaux, conditions qui vous permettent de renoncer à acheter. Vous versez généralement un dépôt de garantie dont le montant est limité. Vous avez un délai de rétractation de **7 jours**. ►dépliant 10 ●



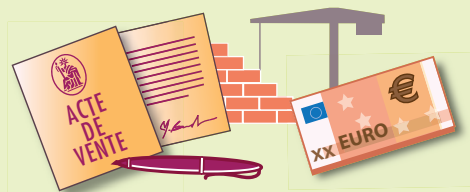
Profitez du délai minimum de **10 jours** de réflexion imposé par la loi pour examiner l'offre de prêt qui vous est faite par le banquier. Vous avez **30 jours maximum** à compter de sa réception pour l'accepter ou la refuser et en principe, **4 mois** pour signer l'acte de vente. La signature de l'acceptation de toute offre de prêt vous engage. Le contrat de prêt est adressé au notaire s'il y a une garantie hypothécaire. S'il est assorti d'une caution, le contrat de prêt est signé avec le banquier. ►dépliants 3 ● et 4 ● Vous rembourserez la banque selon l'échéancier prévu.



1 mois avant de signer chez le notaire, le projet définitif doit vous être remis : examinez bien, plans, descriptif, règlement de copropriété ou cahier des charges en lotissement. ►dépliant 10 ●



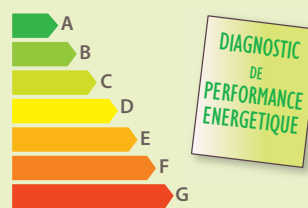
Vérifiez que le promoteur détient la garantie d'achèvement ou de remboursement et que le chantier est assuré. ►dépliant 10 ●



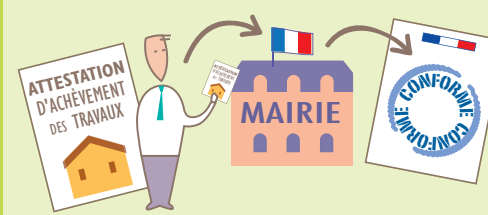
Vous signez l'acte de vente chez le notaire. Vous effectuez des versements au promoteur en fonction de l'avancement des travaux. Vérifiez l'état d'avancement des travaux avant de donner votre accord au banquier. ►dépliant 10 ●



La livraison et la remise des clés : vous versez le solde du prix sauf si vous faites des réserves sur la conformité. Vous avez **1 mois** après la livraison pour signaler les vices et défauts de conformité apparents. ►dépliant 12 ●



Un diagnostic de performance énergétique vous est remis au plus tard, à la réception du logement.



L'attestation de l'achèvement et de la conformité des travaux : c'est au promoteur de l'adresser à la mairie et de demander une attestation écrite. Demandez-lui cette attestation écrite d'achèvement et de conformité des travaux.



Vos garanties en cas de désordres dans la construction. ►dépliant 12 ●

garanties 7 ans, 2 ans, 10 ans selon les cas



A chaque étape, l'ADIL vous conseille : consultez-la !