

IL VAUT MIEUX SE POSER
LES BONNES QUESTIONS
POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE



GUIDE DE L'IMMO UBCI



SOMMAIRE



DEVENIR PROPRIÉTAIRE : LES BONNES QUESTIONS À SE POSER !

Acquérir un bien immobilier, un projet de vie :
Comment le mener à bien ?

Le choix du bien ou le financement, par quoi commencer ?

COMMENT TROUVER LE LOGEMENT QUI ME CONVIENT ?

Quels sont les critères de sélection à prendre en considération ?

Devrais-je m'adresser à un professionnel ?

Quels réflexes pour des visites efficaces ?

COMMENT ÉVALUER MON BUDGET ?

Qu'est-ce que la capacité d'acquisition ?

Quelle est la part de mon apport personnel ?

Comment définir ma capacité d'emprunt ?

Quels sont les frais annexes à l'acquisition ?

COMMENT FINANCER MON BIEN IMMOBILIER ?

Comment choisir mon crédit immobilier ?

- 1- La quotité de financement
- 2- La durée de remboursement
- 3- Le taux d'intérêt
- 4- Les frais de dossier
- 5- L'assurance emprunteur

Quel est le coût total du crédit ?

Comment constituer le dossier de crédit immobilier ?

Pourquoi choisir le crédit immobilier CREDISSIMMO ?

QUELLES SONT LES ÉTAPES IMPORTANTES DE L'ACTE DE VENTE ?

Qu'est-ce qu'une promesse de vente ?

Quelles étapes viennent après la promesse de vente ?

Quelles sont les démarches à suivre avant le déménagement ?

DEVENIR PROPRIETAIRE : LES BONNES QUESTIONS A SE POSER !

ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER, UN PROJET DE VIE : COMMENT LE MENER À BIEN ?



L'achat d'un bien immobilier est un enjeu conséquent qui impose une réflexion approfondie et rationnelle, c'est se projeter dans l'avenir opter pour un mode de vie pour ses proches et soi et la plupart du temps, s'engager financièrement pour de nombreuses années.

Pour éviter les erreurs et les mauvaises surprises et trouver le logement adapté, il convient de prendre son temps et se poser les bonnes questions :

- * Quels sont réellement mes besoins en termes de logement ?
- * Quel type de logement répond le mieux à mes besoins ?
- * Quel est mon budget ?
- * Comment prospecter ?
- * Quels sont les frais et couts additionnels à prendre en considération ?
- * Quel est le meilleur plan de financement ?
- * Quelles sont les démarches administratives à effectuer ?...

LE CHOIX DU BIEN OU LE FINANCEMENT, PAR QUOI COMMENCER ?

Dans ce guide la recherche du bien et du financement sont traitées en deux parties.
Il est conseillé de suivre le cheminement ci-dessous :

- 1 Se faire une idée du marché immobilier :**
 - Faire une évaluation des offres immobilières
 - Connaître le marché et les prix pratiqués
- 2 Estimer son budget :**
 - Estimer votre capacité d'endettement.
 - Renseignez-vous sur les couts (Frais d'enregistrement, avocat, assurances, charges et taxes foncières...)
- 3 Choisir votre banque:**
 - Comparez les offres de financement
 - Arrêtez votre choix sur un partenaire financier.
 - Agissez avec la banque choisie.
- 4 Choisir un bien :**
 - Définissez le profil du bien.
 - Entamez la prospection.
 - Faites vous accompagner par un professionnel.
- 5 Négocier l'emprunt et conclure l'achat :**
 - Programmez une négociation finale des conditions d'emprunt.
 - Entamer vos démarches d'acquisition

COMMENT TROUVER LE LOGEMENT QUI ME CONVIENT ?

QUELS SONT LES CRITÈRES DE SÉLECTION À PRENDRE EN CONSIDÉRATION ?

En premier lieu, il convient de définir le profil du bien immobilier le plus adapté à vos attentes. Cette phase d'introspection et de préparation permet plus d'efficacité lors de la prospection, et vous fera certainement économiser de nombreuses heures de visites inutiles...

Le type du bien :

- Neuf
- Ancien
- Appartement
- Studio
- Duplex
- Villa ...

Les caractéristiques du bien :

- Surface
- Nombre de chambres
- Place de garage
- Jardin
- Terrasse
- Exposition
- Luminosité
- Etage
- Ascenseur ...

L'état du bien :

Cela dépend de la disponibilité d'un budget prévu pour les travaux et votre disposition à en faire si cela s'avère nécessaire.

L'emplacement du bien :

Le quartier est l'un des critères les plus importants car il impacte le budget.

L'environnement du bien :

- Voisinage
- Transports
- Commodité à proximité
- Espaces verts
- Calme
- Facilité de stationnement ...

DEVRAIS-JE M'ADRESSER À UN PROFESSIONNEL ?

Lorsque vous vous lancez dans la prospection, vous pouvez décider de mener vous-même les recherches ou d'utiliser les services d'une agence immobilière. Cette décision dépend en grande partie du temps dont vous disposez et de votre budget.

Vous pouvez au début de votre démarche effectuer des visites à travers une agence immobilière pour vous familiariser avec les points et les détails techniques que l'agent immobilier présente, vous pourrez ensuite poursuivre vos recherches de manière autonome

S'ADRESSER A UNE AGENCE IMMOBILIÈRE

- Aide à évaluer les propriétés.
- Permet d'acheter moins cher en renégociant la valeur du bien.

- Peut se révéler une expérience enrichissante et passionnante.
- Economiser le coût de l'agence immobilière

EFFECTUER LES RECHERCHES PAR SOI-MÊME

QUELS RÉFLEXES POUR DES VISITES EFFICACES ?

PRÉPAREZ VOS VISITES

Liste de vos critères de sélection, votre appareil photo, vos notes pour rafraîchir la mémoire..

INSPECTEZ LE VOISINAGE

La circulation, le stationnement, la proximité des transports communs, écoles, magasins...

TOUT VÉRIFIEZ, TOUT NOTEZ

Quartier, sécurité, esthétique, commodités, extérieur, intérieur, garage...

REVISITEZ LES BIENS QUI VOUS INTÉRESSENT

Revenez plusieurs fois pour confirmer que votre premier sentiment perdu et ne s'amenuise pas

VÉRIFIEZ LES CRITÈRES TECHNIQUES DU BIEN

Faites vous accompagner par un professionnel du bâtiment pour évaluer la qualité de la construction

PRÉPAREZ LA NÉGOCIATION DES PRIX

Faites une étude de prix de l'immobilier dans le quartier

COMMENT EVALUER MON BUDGET ?

QU'EST-CE QUE LA CAPACITÉ D'ACQUISITION ?
QUELLE EST LA PART DE MON APPORT PERSONNEL ?
COMMENT DÉFINIR MA CAPACITÉ D'EMPRUNT ?
QUELS SONT LES FRAIS ANNEXES À L'ACQUISITION ?

CAPACITÉ D'ACQUISITION = (L'APPORT PERSONNEL + CAPACITÉ D'EMPRUNT) - FRAIS ANNEXES.

| APPORT PERSONNEL | CAPACITÉ D'EMPRUNT | FRAIS ANNEXES |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Un minimum de 20%.- Plus le montant de votre apport est élevé, plus votre capacité à négocier et contracter un emprunt auprès de votre banque augmente. | <p>La capacité d'endettement de l'emprunteur, est déterminée en fonction du revenu résiduel du ménage et du taux d'endettement de l'emprunteur.</p> <p>Le taux d'endettement est calculé en tenant compte des amortissements de l'ensemble des charges annuelles de remboursement de l'emprunteur divisé par le revenu annuel net d'impôt.</p> <p>Taux d'endettement = Total des charges annuelles de remboursement / Revenu Annuel net d'impôt</p> | <ul style="list-style-type: none">- Les frais de dossier- Les frais d'enregistrement- Les frais liés à l'installation- Les frais d'assurances <p>...</p> |

COMMENT FINANCER MON BIEN IMMOBILIER ?

La réussite de votre projet immobilier passe par la construction d'un plan de financement solide. Il est donc important de s'informer, d'étudier vos options et de bien choisir votre banque.



CONSULTER DES
SITES INTERNET

COMPARER LES OFFRES
HABITATS PROPOSÉES

PRÉPARER VOS QUESTIONS
POUR LES POSER À VOTRE
CONSEILLER

RENCONTRER
VOTRE CONSEILLER

COMMENT CHOISIR MON CRÉDIT IMMO ?

Voici les paramètres essentiels à considérer et les terminologies avec lesquelles vous devrez vous familiariser pour faciliter votre comparaison et vous aider à effectuer votre choix :

| | |
|-------------------------------|--|
| QUOTITÉ DE FINANCEMENT | La part de la valeur de votre projet que votre banque accepte de financer. |
| DURÉE DE REMBOURSEMENT | C'est la durée pendant laquelle le crédit est remboursé avec une durée minimale et maximale. Il est possible aussi de bénéficier d'une période de grâce. |
| TAUX D'INTÉRÊT | Fixe: Une même mensualité pendant toute la durée de vie du crédit. Variable: Varie en fonction de la conjoncture économique. |
| FRAIS DE DOSSIER | Les frais de dossier peuvent être déterminés en fonction du montant du prêt demandé. |
| ASSURANCE EMPRUNTEUR | Calculée en pourcentage du montant du prêt octroyé. Peut être réglée en une fois à l'avance ou échelonnée sur la période de remboursement. |

QUEL EST LE COÛT TOTAL DU CRÉDIT ?



Le cout global de votre emprunt est égal à la différence entre le total des mensualités et le montant de l'emprunt. Il se compose donc : des intérêts, de l'assurance et des frais de dossier.

Avec ces éléments, vous êtes tout à fait informé sur les composantes et les caractéristiques des crédits immobiliers et vous pourrez négocier aisément avec votre banquier.

Simulez votre crédit :

<https://www.ubci.tn/particuliers/outils-et-guides/credit-immobilier/#thesimu>

COMMENT CONSTITUER LE DOSSIER DE CRÉDIT IMMOBILIER ?

DOCUMENTS PERSONNELS

DEMANDE DE CRÉDIT

COPIE DE LA CIN

ATTESTATION DE TRAVAIL

PROMESSE DE VENTE
LÉGALISÉE

DOCUMENTS FINANCIERS

DOMICILIATION DE SALAIRE

BULLETIN DE PAIE
DES 3 DERNIERS MOIS

ATTESTATION DU REVENU
ANNUEL

DOCUMENTS DE GARANTIE

HYPOTHÈQUE
(LOGEMENT, TERRAIN)

ASSURANCE VIE

L'ORDRE DE VIREMENT
DU MONTANT DU BIEN

Pour plus de détails :

<https://www.ubci.tn/particuliers/tunisiens-residents-a-letranger/assurer-mes-biens-ou-mes-credits/assurance-emprunteur/>

POURQUOI CHOISIR LE CRÉDIT IMMOBILIER CREDISSIMMO DE L'UBCI ?



UN CRÉDIT NON PLAFONNE

UN CRÉDIT DIRECT
PERSONNALISÉ

DES SOLUTIONS
D'ASSURANCE

QUELLES SONT LES ÉTAPES IMPORTANTES DE L'ACTE DE VENTE ?



QU'EST-CE QU'UNE PROMESSE DE VENTE ?

En général, le contrat de vente d'un bien immobilier est précédé d'une **promesse de vente**.

La promesse est « un avant-contrat » par lequel vendeur et acheteur conviennent d'acheter et de vendre un bien identifié pour un prix déterminé. Il s'agit d'un engagement ferme et définitif des 2 parties : il fixe les conditions de vente.

QUELLES SONT LES ÉTAPES QUI VIENNENT APRÈS LA PROMESSE DE VENTE ?

| | | |
|---|---|---|
| 1 | SIGNER LA PROMESSE DE VENTE | • Après signature de la promesse, il y a lieu d'entamer les démarches relatives à l'acquisition du bien. |
| 2 | ACCORD DE PRINCIPE CONTENANT LES CONDITIONS DU CRÉDIT PAR LA BANQUE | • La banque délivre à l'acquéreur un accord de principe détaillant les conditions du crédit qui servira à l'acquisition du bien immobilier. |
| 3 | L'ACQUÉREUR REMET L'ACCORD AU VENDEUR | |
| 4 | ETABLISSEMENT DU CONTRAT DE VENTE DÉFINITIF SUR SES BASES | • Le client procède à l'enregistrement de l'acte de vente auprès du receveur des finances. <i>(La rédaction du contrat de vente définitif se fait par les personnes habilitées mentionnées par l'article 377 ter du Code des Droits Réels Tunisien)</i> |
| 5 | ETABLISSEMENT DU CONTRAT DE CRÉDIT IMMOBILIER PAR LA BANQUE | • La banque procède à l'établissement du contrat de crédit immobilier en insérant les références d'enregistrement du contrat de vente et en prévoyant une hypothèque en 1 ^{er} rang sur ledit bien. |
| 6 | SIGNER, LÉGALISER ET ENREGISTRER LE CONTRAT | • Signer, légaliser à la municipalité et enregistrer le contrat de vente ainsi que le contrat de crédit à la recette des finances. |
| 7 | DÉPÔT À LA CONSERVATION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DES CONTRATS D'ACHAT ET CRÉDIT | • Les contrats seront déposés à la propriété foncière (CPF). Ce dépôt est nécessaire pour le transfert de la propriété et de l'inscription de l'hypothèque de la banque en 1 ^{er} rang. <i>NB : certains justificatifs sont nécessaires selon le type du bien</i> |
| 8 | L'ACHETEUR REMET UNE COPIE DU RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT À LA BANQUE | |
| 9 | CERTIFICAT DE PROPRIÉTÉ AU NOM DE L'EMPRUNTEUR | • Finalement, la CPF remet à l'emprunteur un certificat de propriété en son nom comportant l'hypothèque de la banque. |

QUELLES SONT LES DEMARCHES À SUIVRE AVANT LE DEMENAGEMENT ?



1 - Organisez votre déménagement (réalisation des devis, choix du déménageur, planification des dates...).

2 - N'oubliez pas de souscrire un contrat d'assurance multirisques habitation si vous ne l'avez pas fait.

<https://www.ubci.tn/particuliers/assurances/assurer-mon-logement/assurance-multirisques-habitation/>

3 - Souscrire vos abonnements aux différents services : Pour tous les abonnements (eau, électricité, téléphone, ...), prenez contact avec les régies et opérateurs concernés.

Le promoteur doit vous remettre la copie de la facture avec laquelle il a payé ses droits de branchements à l'eau et l'électricité.

Au moment où vous résiliez les abonnements de votre ancienne adresse, n'oubliez pas d'effectuer les transferts pour la nouvelle.

4 - Modifiez vos pièces d'identité

- Carte d'identité nationale.
- Permis de conduire.
- Carte grise.

5 - Prévenez aussi : votre banque, votre employeur, votre assureur, ... ainsi que votre syndic, si vous êtes propriétaire du logement que vous quittez.