

GUIDE DU FINANCEMENT IMMOBILIER POUR UN ACHAT RÉUSSI :

Les 17 erreurs à éviter !



Introduction

Bienvenue dans ce guide spécialement conçu pour les **futurs acheteurs immobiliers** !

Vous êtes sur le point d'accomplir une étape **importante** dans votre vie, et nous sommes là pour vous aider à **éviter les erreurs** qui pourraient compromettre votre projet. Que vous soyez primo-accédant ou **investisseur chevronné**, il y a toujours des pièges à éviter.

Chez La Maison des Courtiers, nous avons accompagné de nombreux clients à travers leur parcours immobilier, et nous avons **identifié les erreurs** les plus fréquentes. Ce guide a pour but de vous fournir les clés pour **réussir** votre achat immobilier, en toute sérénité, et d'éviter des surprises coûteuses.

Pourquoi lire ce guide ?

Parce que **l'immobilier est un domaine complexe** et chaque détail compte. Notre équipe de courtiers, forts de plus de **20 ans d'expérience** en banque et en courtage, a rassemblé les erreurs les plus courantes que nous voyons régulièrement, afin que vous puissiez les éviter. Que ce soit lors de la **préparation de votre projet**, de la **négociation** ou de la **recherche de financement**. Nous allons passer en revue **les erreurs** les plus fréquentes et comment **les éviter**, afin de **vous aider** à sécuriser votre achat.



LE Sommaire



Ce guide est
divisé en trois
parties

1. **Préparation du projet immobilier**
2. **Les erreurs à éviter lors de la négociation et la signature**
3. **La recherche de financement**

Avant même de trouver le bien de vos rêves

Erreur N° 1 : Ne pas prendre en compte sa situation personnelle et professionnelle

Erreur N° 2 : Ne pas définir un budget de manière réaliste

Erreur N° 3 : Négliger la gestion de ses comptes bancaires

Erreur N° 4 : Sous-estimer l'importance de l'apport

Erreur N° 5 : Ne pas anticiper sa capacité de remboursement

Erreur N° 6 : Ne pas s'assurer de la viabilité de son projet immobilier

Erreur N° 7 : Ne pas vérifier l'état juridique du bien



LE Sommaire

Concernant le bien immobilier

Erreur N° 8 : Sous-estimer le coût des éventuels travaux

Erreur N° 9 : Négliger les diagnostics techniques du bien

Erreur N° 10 : Négliger la signature du compromis de vente

Erreur N° 11 : Ne pas se faire accompagner par des experts

Erreur N° 12 : Ne pas refaire de visite avant la signature de l'acte authentique

Erreur N° 13 : Ne pas prendre en compte tout le travail préparatoire vu en Première partie de ce Guide

Erreur N° 14 : Mal préparer son dossier bancaire

Concernant le financement

Erreur N° 15 : Se focaliser uniquement sur le taux d'intérêt

Erreur N° 16 : Négliger l'assurance emprunteur

Erreur N° 17 : Négliger les subtilités des garanties bancaires





CONTACTEZ-NOUS

ERREUR N° 1 : NE PAS PRENDRE EN COMPTE SA SITUATION PERSONNELLE ET PROFESSIONNELLE

- Assurez-vous que votre situation personnelle et professionnelle vous permet d'être éligible au financement immobilier.
- Il est essentiel d'évaluer votre stabilité financière et professionnelle avant d'envisager un achat. Un changement de situation (contrat précaire, période d'essai, divorce...) peut affecter votre capacité à obtenir un prêt.



Avant de vous engager dans un projet immobilier, prenez en compte vos conditions personnelles et professionnelles (emploi stable, changements familiaux) pour maximiser vos chances d'obtenir un financement.



ERREUR N° 2 : NE PAS DÉFINIR UN BUDGET DE MANIÈRE RÉALISTE

- Comment établir un budget précis en intégrant tous les coûts liés à l'achat immobilier (frais de notaire, taxes, etc.).
- Trop souvent, les acheteurs se concentrent uniquement sur le prix du bien. Prenez en compte les frais de notaire, taxes, travaux éventuels et frais annexes (assurance emprunteur, frais de dossier, etc.).



Établissez un budget réaliste en incluant non seulement le prix du bien, mais aussi les frais annexes (notaire, travaux, assurance) pour éviter les mauvaises surprises.





ERREUR N° 3 : NÉGLIGER LA GESTION DE SES COMPTES BANCAIRES

- Des comptes mal gérés, avec des découverts fréquents, des incidents bancaires peuvent nuire à votre dossier bancaire. Avoir des comptes bien tenus montre à la banque que vous êtes un emprunteur fiable.



Tenez vos comptes bancaires en ordre, en évitant les découverts et incidents de paiement, pour montrer aux banques que vous êtes un emprunteur fiable.



ERREUR N° 4 : SOUS-ESTIMER L'IMPORTANCE DE L'APPORT

- Un apport permet de couvrir les frais annexes et de rassurer les banques.
- L'apport joue un rôle crucial pour obtenir de bonnes conditions de prêt. Même si certains prêts sans apport existent, avoir au moins 10% d'apport pour couvrir les frais annexes est un atout considérable.



Essayez d'apporter au moins 10% du prix du bien pour couvrir les frais annexes et rassurer les banques, ce qui vous permettra de négocier de meilleures conditions.



ERREUR N° 5 : NE PAS ANTICIPER SA CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT



- Soyez réaliste pour éviter le surendettement et vous assurer de pouvoir assumer vos mensualités à long terme.
- Les banques considèrent qu'un endettement au-delà de 35% de vos revenus peut être risqué. Assurez-vous que vos mensualités de prêt ne dépassent pas cette limite, pour éviter de mettre en péril vos finances.



Vérifiez que vos mensualités de prêt ne dépassent pas 35% de vos revenus pour éviter le surendettement et protéger vos finances à long terme.

ERREUR N° 6 : NE PAS S'ASSURER DE LA VIABILITÉ DE SON PROJET IMMOBILIER

Évaluez la faisabilité de votre projet avec l'aide d'un courtier pour éviter les mauvaises surprises. Celui-ci fera une analyse global de votre projet en prenant tous les éléments de votre situation personnelle, professionnelle, apport, gestion des comptes, endettement....

Besoin de conseils personnalisés ?
CONTACTEZ-NOUS



ERREUR N° 7 : NE PAS VÉRIFIER L'ÉTAT JURIDIQUE DU BIEN

Contrôlez les éléments juridiques (droits de préemption, copropriété, etc.). Si vous achetez en copropriété, demandez les deux derniers procès-verbaux d'assemblée générale afin de vous assurer des derniers votes et discussions.



Avant de signer, demandez les procès-verbaux d'assemblée générale si vous achetez en copropriété et vérifiez les droits de préemption, pour éviter toute mauvaise surprise juridique.





ERREUR N° 8 : SOUS-ESTIMER LE COÛT DES ÉVENTUELS TRAVAUX

Si le bien nécessite des travaux, demandez des devis avant de signer. Prévoyez une marge dans votre financement pour couvrir les imprévus. Mieux vaut anticiper des coûts supplémentaires que de manquer de budget car la banque qui vous financera ne pourra pas étendre l'enveloppe travaux.

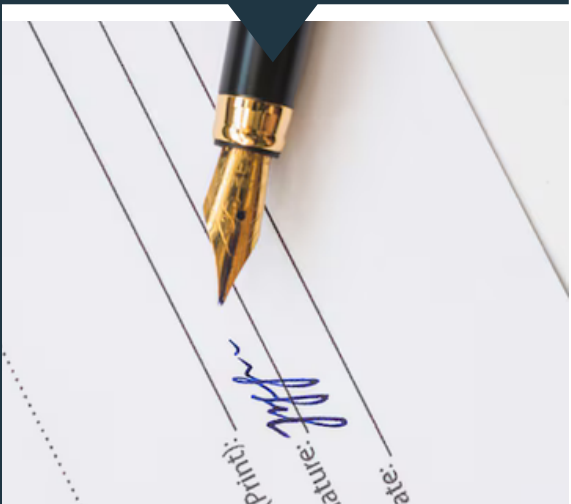


ERREUR N° 9 : NÉGLIGER LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES DU BIEN

- Les diagnostics immobiliers (DPE, amiante, électricité, etc.) ne sont pas que des formalités. Ils vous renseignent sur l'état du bien, notamment l'efficacité énergétique, qui peut influencer votre consommation et vos charges.
- Analysez attentivement les diagnostics obligatoires, comme le DPE. Un bien avec une meilleure note DPE peut bénéficier de meilleures conditions de financement. A contrario les notes dégradées sont plus difficilement finançables.

ERREUR N° 10 : NÉGLIGER LA SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE

- Assurez-vous que la clause suspensive d'obtention de prêt est correctement rédigée.
- Veillez à ce que toutes les négociations convenues avec le vendeur et/ou l'agent immobilier soient clairement spécifiées dans le compromis.
- Si le projet de financement passe par une société de type SCI, assurez-vous de la présence d'une clause de substitution.
- En cas d'apport personnel suffisant, négociez avec votre agent immobilier pour que les honoraires soient à la charge de l'acheteur et non du vendeur afin de faire des économies



ERREUR N° 11 : NE PAS SE FAIRE ACCOMPAGNER PAR DES EXPERTS

il est essentiel de s'entourer d'un courtier, d'un notaire et d'autres professionnels pour sécuriser votre achat pour toutes les raisons évoquées précédemment et en fonction de la complexité de votre projet



Erreur n° 12 : Ne pas refaire de visite avant la signature de l'acte authentique

Une dernière visite est cruciale pour vous assurer que tout est conforme avant de finaliser l'achat par la signature de l'acte authentique.

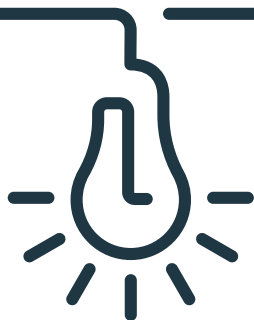


Effectuez une dernière visite avant la signature pour vérifier que tout est conforme à l'accord initial et que le bien est en bon état.



Erreur n° 13 : Ne pas prendre en compte tout le travail préparatoire vu en Première partie de ce Guide

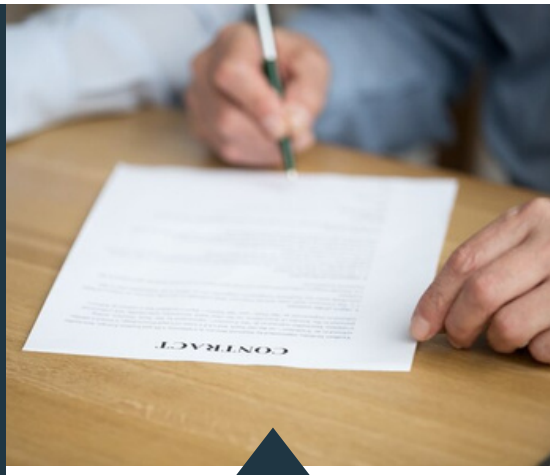
Entamer les démarches sans s'assurer du bon respect des conseils vu en première partie pourrait remettre en cause la bonne finalité de votre projet immobilier



Suivez scrupuleusement les conseils de la première partie de ce guide pour assurer la réussite de votre projet et éviter toute remise en question en cours de route.

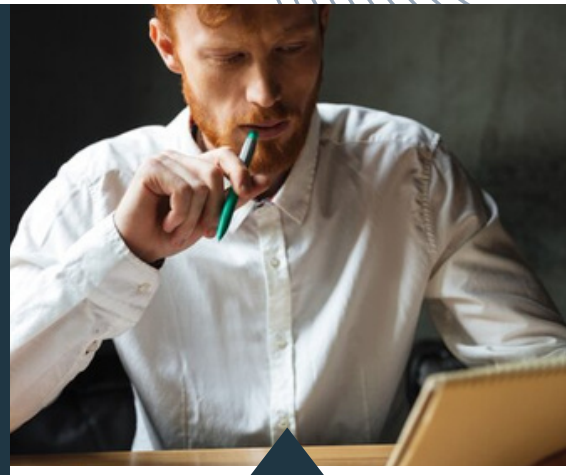
CONTACTEZ-NOUS





ERREUR N° 14 : MAL PRÉPARER SON DOSSIER BANCAIRE

- Fournissez des documents bien scannés et organisés, en format PDF, pour éviter tout retard dans l'étude de votre dossier.
- Fournir des documents incomplets ou mal scannés peut retarder l'obtention de votre prêt et démontrer un manque de sérieux.



ERREUR N° 15 : SE FOCALISER UNIQUEMENT SUR LE TAUX D'INTÉRÊT

Le taux ne fait pas tout. Prenez aussi en compte l'assurance emprunteur, les garanties, et les modalités de remboursement anticipé. Un courtier peut vous aider à trouver la meilleure solution en fonction de vos objectifs.

ERREUR N° 16 : NÉGLIGER L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

- Assurance emprunteur banque ou externe ? indemnisation forfaitaire ou indemnitaires ? Coût à 8 ans et coût total ? Certaines subtilités sont à connaître pour faire le bon choix
- Comparez les offres d'assurance et soyez attentif aux clauses d'indemnisation pour choisir l'option la plus adaptée à votre profil.



ERREUR N° 17 : NÉGLIGER LES SUBTILITÉS DES GARANTIES BANCAIRES

Hypothèque ou caution ? Chaque option a ses avantages et inconvénients. Discutez-en avec votre courtier pour choisir la garantie la plus adaptée à votre situation.





POUR Conclure

Vous voilà mieux armé pour réussir votre achat immobilier en toute confiance. En évitant ces erreurs, vous maximisez vos chances de concrétiser un projet sûr, rentable et durable.

Chez La Maison des Courtiers, nous sommes là pour vous guider à chaque étape. N'hésitez pas à nous contacter pour un accompagnement personnalisé et des conseils adaptés à votre situation. Ensemble, nous ferons de votre rêve immobilier une réalité, tout en vous protégeant des pièges du parcours d'achat.

Bonne chance dans vos démarches, et à très bientôt pour concrétiser vos projets !

Besoin de conseils personnalisés ?

CONTACTEZ-NOUS dès maintenant et laissez notre équipe d'experts vous guider dans votre projet immobilier !



RESSOURCES ET Contacts

CONTACTEZ-NOUS !



01 34 84 15 14



contact@lamaiionscourtiers.fr



<https://lamaiionscourtiers.fr/>



14 Porte d'Épernon
78550 Maulette
01 34 84 15 14