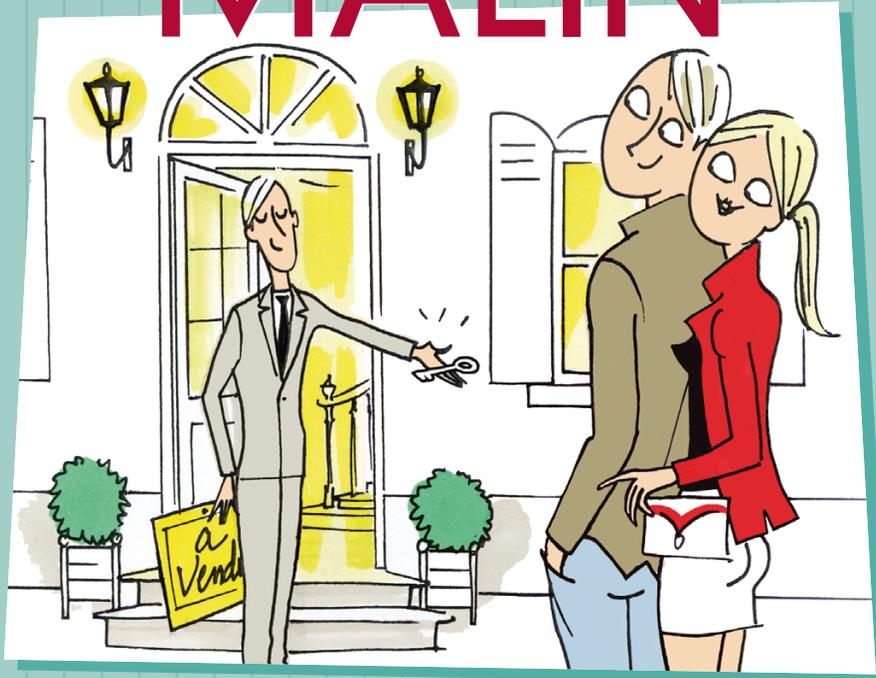


PATRICIA MORÉREAU

Avec la collaboration de 3 experts :  
THIBAUT CHANEL, ALEXA FUNÈS, JOËL BOUMENDIL

# DEVENIR PROPRIÉTAIRE C'EST MALIN



## L'immobilier accessible

- **Savoir évaluer votre capacité d'achat en toute simplicité**
- **Des conseils malins pour trouver le bien qui vous correspond**
- **Les astuces pour économiser sur les travaux, la déco, le déménagement...**

QUOTIDIEN MALIN  
ÉDITIONS

En partenariat avec



# DEVENIR PROPRIÉTAIRE C'EST MALIN

*Est-ce le bon moment pour acheter ? À quelles aides ai-je droit ? Que vérifier quand je visite un bien ? Comment convaincre mon banquier de me prêter l'argent nécessaire ?*

Grâce à ce livre très complet, vous saurez :

- Déterminer le type de bien qui correspond à votre situation : revenus, famille, perspectives professionnelles... Faites le point sur votre budget et vos priorités puis choisissez en fonction (résidence secondaire ? faire construire ? louer ? etc.).
- Visiter malin et éviter les pertes de temps : décryptage des annonces, check-list des points à vérifier (ravalement, projets immobiliers à proximité...).
- Négocier le prêt optimal puis signer sereinement : comment trouver le meilleur taux ? quelles clauses sont importantes dans le contrat de vente ?
- Faire des travaux et emménager sans stress : bien choisir vos entreprises, déléguer à un architecte ou un entrepreneur.
- Investir dans l'immobilier : quel schéma de financement (SCI, indivision...) ? comment choisir votre locataire ? louer nu ou meublé ? et la location saisonnière ?



*Téléchargez gratuitement la check-list des questions à poser pendant les visites ainsi qu'un fichier Excel pour suivre vos règlements au moment de l'achat. Rendez-vous p. 368 !*

## TOUTES LES DÉMARCHES PAS À PAS, EXPLIQUÉES DE FAÇON CONCRÈTE ET ACCESSIBLE

Patricia Moréreau est rédactrice. Avec sa plume synthétique et pleine de vie, on ose enfin passer le cap de l'achat !

Avec la collaboration de 3 experts :



Thibault Chanel est chasseur d'appartements à Paris. Il s'est fait connaître du grand public dans l'émission *Recherche appartement ou maison* de M6.



Alexa Funès est la directrice de MyHomeDesign, l'une des premières agences d'architecture et de décoration d'intérieur en France.

© mickaël maslah



Joël Boumendil a fondé et dirige le groupe ACE Crédit qui négocie pour les emprunteurs le crédit immobilier le plus adapté à leur projet.

ISBN 978-2-84899-680-6



20 euros  
Prix TTC France

illustration de couverture : valérie lancaster

design : bernard amiard

RAYON : VIE PRATIQUE, IMMOBILIER

QUOTIDIEN MALIN  
ÉDITIONS

9 782848 996806



Recevez chaque mois des conseils inédits pour vous sentir bien, des interviews et des vidéos exclusives, et rencontrez nos auteurs. Nous vous réservons aussi des avant-premières, des bonus et des jeux ! Pour cela, il suffit de vous inscrire à notre newsletter.



Découvrez également toujours plus d'astuces et de bons conseils malins sur [www.quotidienmalin.com](http://www.quotidienmalin.com) et [www.facebook.com/QuotidienMalin](http://www.facebook.com/QuotidienMalin).

**Note de l'éditeur :** étant donné le changement permanent des lois et dispositions administratives liées au secteur immobilier, le lecteur est invité à vérifier que les informations de cet ouvrage (valides au moment de son impression) sont toujours en vigueur.

Maquette : Sébastienne Ocampo  
Illustrations : Fotolia

© 2014 Quotidien Malin, une marque des éditions Leduc.s  
17, rue du Regard  
75006 Paris – France  
[www.editionsleduc.com](http://www.editionsleduc.com)  
ISBN : 978-2-84899-680-6

PATRICIA MORÉREAU

AVEC LA COLLABORATION  
DE THIBAUT CHANEL, ALEXA FUNÈS ET JOËL BOUMENDIL

# DEVENIR PROPRIÉTAIRE, C'EST MALIN





# SOMMAIRE

3 experts à votre service !	7
Introduction	9
Chapitre 1. Et si c'était possible ?	13
Chapitre 2. Vous y croyez : parlons argent	35
Chapitre 3. On y va : premiers rendez-vous avec votre <i>home sweet home</i>	101
Chapitre 4. La signature : de la promesse au contrat final	165
Chapitre 5. Votre nouvelle vie commence	201
Chapitre 6. Investir, mode d'emploi	275
L'esprit des lois	337
Bibliographie	341
Liens utiles	343
Annexes	349
Table des matières	353





# 3 EXPERTS À VOTRE SERVICE !



**P**our que ce livre comporte un maximum d'astuces et de bons conseils malins, nous avons demandé à 3 experts de l'immobilier de partager leur savoir-faire et leurs petits trucs au fil des chapitres. Vous profiterez ainsi de leur expérience du terrain pour devenir un vrai propriétaire malin !

## **THIBAUT CHANEL : EXPERT DE LA RECHERCHE IMMOBILIÈRE**

Thibault Chanel est chasseur d'appartements à Paris et s'est fait connaître du grand public dans l'émission *Recherche appartement ou maison* de M6 aux côtés de Stéphane Plaza. Au sein de son agence Thibault Chanel Immobilier, il propose à ses clients une recherche de biens sur mesure en faisant entre autres appel à un réseau particulièrement étendu.

**[www.thibaultchanel.com](http://www.thibaultchanel.com)**

## **JOËL BOUMENDIL : EXPERT DU CRÉDIT ET DU FINANCEMENT**

Après s'être forgé une solide expérience dans le secteur du courtage en crédit immobilier pendant plus de vingt-cinq ans, Joël Boumendil fonde le groupe ACE Crédit en 1995, qu'il dirige toujours aujourd'hui. En agence ou via Internet, les 250 conseillers ACE, formés aux techniques du crédit et maîtrisant parfaitement les produits bancaires, suivent et accompagnent leurs clients, du premier contact à la signature chez le notaire.

Le réseau ACE Crédit compte une cinquantaine d'agences réparties sur le territoire, dont 10 en Île-de-France.

**[www.acecredit.fr](http://www.acecredit.fr)**



## **ALEXA FUNÈS : EXPERTE DE LA DÉCORATION ET DE L'ARCHITECTURE D'INTÉRIEUR**

Grâce à sa triple expérience en gestion, dans l'immobilier et la décoration, Alexa Funès a su faire de MyHomeDesign l'une des principales agences d'architecture et de décoration d'intérieur en France. C'est une passionnée de la décoration d'intérieur, en permanence à l'affût des nouvelles tendances.

Au cours des 200 projets gérés chaque année par MyHomeDesign, pour les particuliers ou les entreprises, Alexa a toujours su trouver la solution à chaque problématique, en prenant en compte les envies et les budgets de ses clients. C'est pourquoi plus de 25 000 passionnés de décoration suivent tous les mois les conseils d'Alexa sur le blog ou la page Facebook de MyHomeDesign !

**[www.myhomedesign.fr](http://www.myhomedesign.fr)**

# INTRODUCTION



**E**n 2012, plus de 58 % des ménages français l'étaient. D'ailleurs, vos grands-parents l'étaient certainement, vos parents le sont peut-être, alors... Pourquoi pas vous ?

Devenir propriétaire, vous en avez rêvé, et cette fois, c'est décidé, vous passez à l'action !

Oui, mais voilà : à moins d'hériter prochainement du manoir ancestral dans votre famille depuis neuf générations, devenir propriétaire, ce n'est pas héréditaire. Selon l'étude du profil de l'emprunteur 2013-2014 réalisée par ACE Crédit immobilier, les ressources nettes annuelles des emprunteurs sont nettement plus élevées à Paris qu'en province, où 54 % des propriétaires gagnent moins de 25 000 € par an, alors qu'en Île-de-France, ils sont 88 % à gagner plus, en moyenne entre 25 000 et 49 000 € annuels. Mais si le revenu moyen net par foyer pour un futur acquéreur est de 4 430 € par mois (source Empruntis), ce n'est pas le cas pour la majorité de la population. Alors comment faire ?

Ce guide a été spécialement conçu afin de vous accompagner pas à pas dans votre démarche pour accomplir ce rêve : devenir propriétaire !

De l'élaboration du budget à la remise des clés, en passant par les visites, les démarches et la signature (sans oublier le déménagement !), avec le livre que vous tenez entre les mains, vous trouverez les informations essentielles pour accéder à la propriété sans (trop) stresser.

Bien sûr, difficile de ne pas angoisser face à un projet si vaste, qui va prendre des semaines, des mois, un an, peut-être deux (sans compter les années du remboursement de votre prêt), et dont le montant dépasse presque toujours les 100 000 €... Rassurez-vous, ce guide est là pour vous livrer tous les trucs et astuces, mais aussi les pièges à éviter, et pour vous faire part des bons plans et témoignages qui feront de vous un vrai propriétaire malin !

Mais au fait...



## POURQUOI DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?

- Pour en finir avec la location chez un propriétaire jamais là, qui vous laisse mourir de froid l'hiver ou vous laisse gérer seul les problèmes d'étanchéité/salpêtre/dégâts des eaux et autres sinistres...
- Pour ne plus avoir la désagréable impression que l'argent de votre loyer est « jeté » par les fenêtres tous les mois au lieu d'être « investi » dans quelque chose de plus pérenne...
- Pour faire une croix définitive sur les colocations chez les copains qui se terminent presque toujours par une brouille définitive...
- Parce que, encore chez vos parents à plus de 30 ans, vous réalisez (et vos parents sont d'accord avec vous !) que vous n'avez pas vocation à rester un Tanguy toute votre vie...
- Parce que vous êtes en couple et que vous avez décidé de passer de « toi chez toi » et « moi chez moi » à « nous chez nous »...

- Parce que le régime des retraites n'est plus ce qu'il était et que, dans le but louable de constituer votre propre retraite, vous savez que l'investissement immobilier est une valeur sûre...

Mais surtout pour être enfin chez vous, pour avoir un lieu qui vous appartient (qui vous ressemble ?), où vous pourrez faire ce que vous voulez... parce que c'est chez vous !

## QUE TROUVEREZ-VOUS DANS CE LIVRE ?

Tout ou presque sur la meilleure façon de devenir propriétaire, sans vous éparpiller, sans rien oublier, et surtout sans stresser.

Dans le premier chapitre « **Et si c'était possible ?** », vous pourrez évaluer les éléments qui vous permettront de passer du rêve à la réalité, en faisant le point sur votre situation personnelle et professionnelle, votre **capacité d'achat**, tout ce qui participera à déterminer si vous êtes fin prêt et si vous allez ou non vous engager seul dans l'aventure du projet immobilier.

Entrons concrètement dans le vif du sujet avec le chapitre 2, « **Parlons argent** », qui vous aidera à faire vos comptes et l'état des lieux de l'argent dont vous disposez : celui que vous avez, les aides que vous pouvez obtenir, ce que vous pouvez emprunter. Dans ce chapitre, vous trouverez toutes les astuces pour mieux comprendre **les offres de crédit** (« vaste programme ! » disait le Général) et trouver **les meilleurs taux**. Vous verrez ainsi si votre rêve est en phase avec vos moyens, ou si vous devez revoir vos ambitions à la baisse... ou pas.

Devenir propriétaire, c'est aussi chercher un bien... et le trouver ! Les « **Premiers rendez-vous avec votre *home sweet home*** » du troisième chapitre vous accompagneront pour créer des alertes sur les sites incontournables, **décrypter les petites annonces**, poser les bonnes questions lors des **visites** ou vous guider si vous avez choisi de **faire construire**. **Faire une offre, savoir dire non**... la suite logique des visites, puisque c'est à ce moment qu'il vous faudra faire une proposition de prix. Tout une partie du chapitre y est



consacrée : il s'agit de faire le bon choix pour ce projet, qui est peut-être celui de votre vie... pas de place à l'erreur !

Vous avez trouvé ce que vous cherchiez ? Il est temps de passer à **la signature** ! Pas de panique : le chapitre 4 vous dit tout sur le compromis, les délais, le notaire, ce qui se passe avant, pendant et après, jusqu'à la signature finale. Étape par étape, vous aborderez ce sujet avec zénitude et apprendrez à signer sans trembler !

Vous voilà prêt pour que **votre nouvelle vie commence** ! C'est l'avant-dernier chapitre de cet ouvrage, qui traitera des **travaux** à faire ou à prévoir, du **syndic** et de la **copropriété**, et surtout des bons plans pour **le déménagement**, puisque ça y est... vous êtes propriétaire !



Enfin, si vous avez constaté que vos rêves devaient être revus à la baisse, peut-être avez-vous songé à **l'investissement locatif**. Ce sera le sujet de notre sixième et dernier chapitre.

Que ce soit pour y habiter ou pour le louer, quels que soient son montant et celui de votre endettement, votre investissement, peu importe sa surface, fera tout de même de vous un propriétaire que nous espérons heureux, et pour longtemps.

# CHAPITRE 1

## ET SI C'ÉTAIT POSSIBLE ?



### EST-CE QUE VOUS ÊTES PRÊT ?

Vous vous retournez dans la rue sur les vitrines des agences immobilières, vous avez commencé à éplucher plus attentivement vos comptes, vous avez constaté que votre PEL présente un bel embonpoint (voire qu'il a atteint le plafond de 61 200 €) et vous commencez à rêver de votre nouveau « chez vous »... Pas de doute, vous présentez tous les symptômes du virus de l'achat immobilier !

N'ayez crainte, ce virus n'est pas mortel. Si vous y succombez, une aventure passionnante vous attend, parfois semée d'embûches, d'écueils et de pièges à éviter.

Dans les pages qui suivent, pour savoir si vous êtes vraiment prêt, nous ferons le point sur votre situation professionnelle et personnelle, en abordant les différentes situations matrimoniales possibles et les conséquences qui en découlent pour votre projet immobilier.

Avant toute chose, reprenez que, quelle que soit votre situation, célibataire, marié ou divorcé, veuf, concubin ou pacsé, et que vous décidiez de vous lancer dans cette aventure seul, à deux ou même en famille, devenir

propriétaire engage un certain nombre de frais, qu'il est sage de ne pas omettre ni sous-évaluer. Ces frais concernent deux types de dépenses :

- ❶ les **dépenses ponctuelles** (l'achat de votre bien en lui-même, mais pas seulement) ;
- ❷ les **dépenses régulières** qui suivront (le remboursement de l'emprunt, les impôts locaux, les charges pour les logements achetés en copropriété) pendant plusieurs années, une vingtaine en moyenne pour être plus précis.

#### **Voyons en détail ces dépenses ponctuelles :**

- les frais de dossier bancaire pour l'emprunt ;
- l'hypothèque de la banque ;
- l'assurance habitation ;
- l'assurance du prêt immobilier ;
- l'achat de votre bien ;
- la commission versée à l'agence immobilière ;
- les frais d'acte notarié ;
- les travaux éventuels ;
- le logement temporaire à prévoir en cas de travaux (ou un éventuel garde-meubles) ;
- le déménagement ;
- les frais d'installation (gaz, électricité, téléphone, poste).



L'avantage, c'est que quand tout cela est payé, on n'en parle plus ! **Il reste cependant un certain nombre de dépenses régulières :**

- le remboursement de l'emprunt ;
- les charges de copropriété si votre bien est dans une copropriété ;
- les charges d'entretien pour une maison ;
- la taxe foncière ;
- la taxe d'habitation.

**Attention !** Selon les lieux, la taxe foncière et la taxe d'habitation peuvent atteindre des sommets, et pas nécessairement à la montagne !

#### **Où se renseigner ?**

À la mairie ou au service des impôts de la commune choisie pour consulter le cadastre et pour obtenir des informations sur les impôts fonciers.



Après avoir bien considéré et pris en compte tous ces éléments, posez-vous quelques questions.

## Où en êtes-vous dans votre vie personnelle ?

### *Vous êtes seul sans enfant*

Vous avez décidé de vous lancer seul dans la grande aventure de l'achat immobilier, bravo ! Devenir propriétaire seul n'est pas chose aisée, mais ce n'est pas non plus mission impossible ! Cependant, quelques éléments (qui concernent également ceux qui sont en couple, mais dans une moindre mesure) sont à prendre en compte plus particulièrement :

- **Le crédit immobilier** : depuis plusieurs années, le nombre de célibataires propriétaires a diminué, l'explosion des prix de l'immobilier ayant mécaniquement réduit le pouvoir d'achat ou la capacité d'emprunt de ces emprunteurs. Ceci dit, si vous êtes dans une situation professionnelle stable, avec un CDI depuis plusieurs années et dans une entreprise solide, il y a des chances que votre profil emprunteur intéresse autant les banques que si vous êtes en couple.
- **Le choix du logement** : établir ses critères, faire des sélections et des visites, tout cela prend du temps qu'il est bon de pouvoir partager avec une autre personne. Certes, acheter seul vous permet de décider de tout sans avoir à faire de compromis mais demandez tout de même l'avis d'un proche (famille, amis) avant de signer, on n'est jamais trop prudent !

### *Vous êtes seul avec enfant(s)*

Vous êtes seul avec enfant(s), et un certain besoin d'espace se fait sentir, pour vous comme pour lui ou eux. Mais prenez garde : avant de vous lancer dans l'aventure du nouveau logement, posez-vous les bonnes questions.

La première question fondamentale concerne l'âge de votre/vos enfant(s). Pourquoi cette question ? vous demandez-vous.



Une supposition : votre enfant a aujourd'hui 8 ans. Vous viviez jusqu'ici dans une surface plutôt petite, mais vous vous dites aujourd'hui que ce serait plus confortable pour vous deux de gagner quelques mètres carrés supplémentaires. L'enfant grandit, il faut un lit plus grand, pourquoi pas une chambre plus grande, les affaires s'entassent et vous comme lui avez besoin d'un peu plus d'espace.

Oui, mais... Huit ans aujourd'hui, cela signifie que dans dix ans, il sera étudiant. Vous devrez financer ses études, peut-être même lui trouver un logement donc, même si votre achat est destiné à lui laisser un patrimoine, envisagez bien toutes les options.

Réfléchissez bien sur la surface à acquérir, et évitez de vous lancer dans un projet qui mettrait en danger le financement de ses études.



**Mercedes, 51 ans, propriétaire d'une maison  
à Saussan (34), témoigne :**

« Quand j'ai divorcé, il y a dix ans, mon ex-mari et moi avons vendu notre appartement. J'ai voulu toute de suite acheter une maison pour m'installer avec mon fils cadet, alors âgé de 16 ans. Travaillant dans une banque, j'avais des facilités pour obtenir un crédit. Mais j'ai réalisé que mon fils, dont j'avais la garde, allait certainement suivre des études que je devrai financer. J'ai bien fait d'attendre, il a fait une école de commerce. J'ai pu récemment acheter une jolie maison, et l'ai même aidé à acquérir son appartement. »

Ainsi, selon l'âge de vos enfants, il est plus judicieux (et plus prudent !) d'envisager l'achat pour eux, auquel cas vous mettrez votre bien en location le temps qu'ils grandissent et pour qu'ils puissent en jouir au moment de leurs études. Dans ce cas, la surface à acheter sera bien évidemment moins importante que si vous cherchez pour toute la petite famille.

**Vous êtes en couple**

Vous trouverez toutes les infos sur l'achat à deux p. 25 mais voici déjà quelques conseils suivant votre situation.

### ***Vous n'avez pas encore d'enfant, mais c'est prévu pour bientôt***

C'est une situation qui arrive fréquemment : chercher un nouveau logement parce que la famille s'agrandit, et parce qu'il est toujours plus confortable d'habiter dans une surface plus grande si le nombre d'occupants augmente. C'est logique !

Vous voici donc à la recherche d'un logement avec une chambre supplémentaire pour accueillir Bébé comme il se doit. Mais la pièce supplémentaire n'est pas le seul paramètre à prendre en compte pour ce nouveau logement. En effet, puisque vous allez accueillir un nouveau venu dans la famille, la présence d'une crèche et/ou d'une école à proximité de votre domicile sera la bienvenue, et ce critère devient alors primordial pour la recherche de votre nouveau logis.

### ***Vous avez déjà des enfants***

Pensez à la place dont ils vont avoir besoin en grandissant (bureau pour faire les devoirs, salle de bain ou toilettes supplémentaires...) et lisez bien les conseils donnés p. 16 concernant la période de leurs études, ils sont également valables dans votre cas.



## **Et votre situation professionnelle ?**

Vous n'y pensez peut-être pas, mais votre situation ou votre stabilité professionnelle peut être déterminante dans la concrétisation de votre projet immobilier. Posez-vous d'abord quelques questions.

### **Êtes-vous dans une situation stable ?**

Quand on parle de situation professionnelle stable, on ne parle pas de la table bancale sur laquelle vous travaillez ou du fauteuil de bureau auquel il manque une roulette. Non. Il s'agit plutôt du type de contrat que vous avez, de votre ancienneté dans votre entreprise et de votre avenir auprès de votre employeur.

Si vous êtes dans une position précaire au niveau professionnel, vous ne présenterez pas ce que les banques appellent « le bon profil » (voir

chapitre 2, « Quels critères de solvabilité intéressent votre banquier ? », p. 37). Si vous êtes, par exemple, intérimaire-stagiaire en alternance, ce n'est pas encore le moment d'aller faire une demande de crédit (sauf si vous êtes un riche héritier).

Quelle qu'en soit la raison, si votre situation professionnelle est instable (mutation en vue, nouvelles responsabilités, etc.), si vous vous sentez victime de harcèlement ou si vous êtes déjà complètement sous pression, vous risquez le « *nervous breakdown* » ou le « *burn out* ». ... ce n'est peut-être pas le bon moment pour vous.

### ***Votre société est-elle stable ?***

Votre société est-elle en liquidation judiciaire ? Votre patron est-il suspecté de détournements de fonds ou a-t-il été récemment mis en examen (ça arrive, même à des gens très bien et très haut placés !) ? Si vous êtes dans ce cas, peut-être est-il plus judicieux de remettre à plus tard votre projet.

Il vaut mieux se trouver dans une position professionnelle stable et si possible sereine pour que votre projet immobilier se déroule dans les meilleures conditions possibles. En particulier si vous devez faire une demande de crédit, puisqu'il vaut mieux présenter un bon profil qu'un mauvais.

Aussi, si vous êtes dans une situation professionnelle précaire, les conditions ne sont peut-être pas toutes réunies pour vous permettre de réaliser votre achat. Attendez de retrouver un peu de stabilité pour vous lancer sérieusement dans l'aventure, vous aurez plus de chance de bien la vivre, et surtout de la mener à bien.

## **Vos finances actuelles à la loupe**

Pour définir votre capacité d'achat, il vous faut évaluer votre budget actuel. Vous pouvez commencer par faire un tableau de deux colonnes, recettes et dépenses, comme ci-après.



Recettes		Dépenses	
Salaires net annuel sur 12 mois		Remboursement de crédit(s) (maison, auto, etc.)	
13 <sup>e</sup> mois		Factures EDF, téléphone, eau	
14 <sup>e</sup> mois / Revenus fonciers		Impôts	
Primes diverses		Loyer (si vous êtes locataire)	
Intérêts de placements financiers		Éducation des enfants	
Pension alimentaire si vous la percevez		Pension alimentaire si vous la versez	
		Vacances	
Total annuel		Total annuel	
Total mensuel		Total mensuel	
<b>Solde :</b>			

Précisions pour la première colonne :

- n'ajoutez pas les allocations familiales (destinées aux enfants) ;
- n'ajoutez pas non plus les aides au logement (elles pourront être supprimées si vous devenez propriétaire).

Précision pour la deuxième colonne :

- indiquez soigneusement toutes vos dépenses (abonnement sportif ou budget loisirs à l'année) en étant le plus précis possible.

Une fois vos totaux obtenus, divisez-les par 12 pour obtenir vos revenus et dépenses mensuels. Le **solde** va faire apparaître deux possibilités :

❶ S'il est négatif, c'est encore trop tôt pour emprunter. Finissez d'abord de rembourser le crédit de votre voiture (ou équivalent) et vous aviserez ensuite. Même s'il est possible de réduire certains postes de dépenses (vacances, loisirs ou autres), n'oubliez pas que le crédit d'un logement vous engage sur dix, quinze ans...

❷ S'il est positif, c'est ce qu'on appelle le « reste à vivre », c'est-à-dire le montant qu'il vous reste après avoir réglé vos dépenses mensuelles incompressibles (logement et charges, EDF, eau, téléphone, Internet, impôts, assurance et mutuelle, scolarité des enfants, santé, voiture, etc.) hors mensualités de crédit. Le reste à vivre est donc la « marge » qui sert à



financer les loisirs, les vacances et pour faire face aux imprévus. La plupart des établissements bancaires conseillent un reste à vivre de :

- 800 € pour un célibataire ;
- 1 200 € pour un couple sans enfant.

Commencez donc par vérifier que votre reste à vivre se situe bien dans ces fourchettes. Ensuite, vous pouvez déterminer votre capacité d'emprunt.

Pour les banques, courtiers et organismes prêteurs, la capacité optimale de remboursement ne doit pas dépasser 30 % de vos revenus, voire 33 %.

*Exemple :* Si vous disposez de 3 000 € nets par mois, vous pouvez consacrer un maximum de 900 € par mois pour le remboursement d'un crédit immobilier. Il vous restera donc 2 100 € mensuels pour vos dépenses courantes.



Pour bien faire vos calculs, n'hésitez pas à vous servir des outils de simulation disponibles sur les sites Internet tels que [www.anil.org](http://www.anil.org) ou même sur les sites immobiliers qui vous redirigent vers les établissements bancaires et de crédit immobilier.

## **VOUS NE VOULEZ/POUVEZ PAS ACHETER SEUL**

Tout bien considéré, et puisque vous n'avez pas encore hérité ni gagné au Loto, vous arrivez à la conclusion qu'il vaut mieux ne pas vous engager seul. Acheter à plusieurs vous apparaît être la bonne solution, mais comment faire ?

### **La SCI, une bonne solution pour acheter à plusieurs**

La SCI (société civile immobilière) est un montage juridique qui permet à au moins deux personnes de gérer l'acquisition d'un bien.

Avec la SCI, des concubins ou des personnes pacsées peuvent acheter en commun en évitant les contraintes de l'indivision (que nous détaillerons p. 25). Des couples mariés peuvent également acheter ensemble, quel que soit leur régime matrimonial. Enfin, la SCI permet aux parents de

préparer, de leur vivant, la transmission de leur patrimoine et d'aider leurs enfants à accéder à la propriété. Dans le cas de la transmission, la SCI peut permettre de réduire le coût fiscal, de respecter l'égalité entre les héritiers, mais aussi de protéger le conjoint survivant. Elle présente donc de nombreux avantages.

La création d'une SCI – qui est une société, au même titre que la SARL (société à responsabilité limitée) ou la SA (société anonyme) – doit se faire en respectant une procédure et des règles strictes, détaillées ci-après.

### **Création d'une SCI, mode d'emploi**

1. Rédiger des statuts indiquant les noms et apports de chaque associé, le siège social, le capital social et les modalités de fonctionnement.
2. Lui donner un nom, appelé « dénomination sociale ».
3. Définir son objet social, qui ne doit pas être purement commercial.
4. Enregistrer les statuts aux impôts dans le mois qui suit leur signature.
5. Enregistrer ces mêmes statuts au Bureau de conservation des hypothèques dans les 2 mois qui suivent la création de la SCI.
6. Publier la constitution de la SCI dans le journal d'annonces légales du département où se trouve le siège social de la SCI (environ 190 €).
7. Déposer 2 exemplaires des statuts enregistrés au CFE (Centre de formalités des entreprises – environ 85 €).
8. Immatriculer la SCI au Registre du commerce et des sociétés (RCS).

Une SCI doit comporter un gérant, doit tenir une comptabilité et convoquer une assemblée générale une fois par an.

Les associés de la SCI ne sont pas les propriétaires du bien immobilier, ils détiennent des parts de la société qui est propriétaire. S'ils y habitent, ils sont locataires de la SCI.

#### **Bon à savoir**

Le capital social est laissé au libre choix des associés, sans minimum ni maximum requis. Les associés sont également libres de fixer les modalités des apports (en numéraire ou en nature) de la SCI. Si l'apport comporte des biens immobiliers, il faudra obligatoirement passer devant le notaire.



### CRÉER SA SCI, LES PETITS COUPS DE POUCE

- » Vous pouvez télécharger gratuitement un modèle de statuts de SCI sur le site [www.yrytys.com](http://www.yrytys.com).
- » Consultez également le site de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier), [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr), qui **vous indique pas à pas les démarches à effectuer pour créer votre SCI** en toute simplicité : sur la page d'accueil, cliquez à droite sur la rubrique « Guides FNAIM en ligne/Bien acheter » puis, dans l'encadré « Guides en ligne » sur la droite, cliquez sur « Création d'une SCI ». Vous y êtes !
- » Vous pouvez également prendre conseil auprès d'un notaire pour tout savoir sur la SCI directement sur le site [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr).
- » Les Chambres départementales des notaires organisent pour le public des permanences gratuites d'information juridique dédiées aux renseignements et aux conseils. Et par téléphone au 0892 011 012 (appel facturé 0,34 € la minute à partir d'un poste fixe), Notaires Infos propose le même service.



## La SCPI, idéale pour l'investissement locatif

La SCPI (société civile de placement immobilier) concerne l'investissement locatif (sur lequel nous reviendrons largement dans le chapitre 6, p. 285). Elle est gérée par une société de gestion qui doit être agréée par l'Autorité des marchés financiers. La société de gestion gère un patrimoine pour une communauté d'épargnants détenteurs d'une ou plusieurs parts.

La SCPI a pour but la collecte des fonds pour l'achat de commerces, bureaux ou logements, dont le patrimoine est redistribué entre les associés de la SCPI. Acheter des parts de SCPI vous permet donc d'investir dans l'immobilier à travers une société qui rassemble de nombreux épargnants.

Il existe différentes formes de SCPI.

### **La SCPI à capital fixe**

Lorsqu'un capital plafond est défini par les statuts, on parle de SCPI à capital fixe. Au cours de la vie de la SCPI, le capital s'accroît par des augmentations de capital dont la durée et le volume sont fixés par la société de gestion. Lorsque le plafond est atteint, le capital reste fixe.

**Inconvénients :** la possibilité pour l'associé de négocier ses parts est assez restreinte, car un porteur de parts qui souhaite vendre doit attendre une augmentation de capital pour le faire. De plus, une fois le plafond atteint, l'associé devra trouver lui-même un ou plusieurs acheteurs qui voudront bien reprendre ses parts.

### **La SCPI à capital variable**

Lorsque le capital augmente au fur et à mesure que le nombre de souscripteurs s'accroît, on parle de SCPI à capital variable. À tout moment, la SCPI à capital variable peut émettre des parts nouvelles pour acheter des parts. Lorsqu'un associé veut vendre ses parts, la SCPI les rachète et en émet de nouvelles pour les investisseurs qui souhaitent souscrire au capital de la SCPI.

### **Où acheter des parts de SCPI ?**

Vous pouvez en acheter directement auprès des sociétés qui les gèrent. À défaut, vous pouvez aussi faire vos emplettes auprès d'autres épargnants qui y ont souscrit dans le passé et souhaitent les revendre. Les sociétés de gestion organisent elles-mêmes ce marché de la revente, en confrontant régulièrement les ordres de vente et d'achat déposés par les clients. Dans tous les cas, vous supporterez des frais (8 % à 10 % environ du prix des parts).

Pour acheter des parts de SCPI, vous trouverez la liste des sociétés de gestion sur le site de l'Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier) : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr), rubrique « SCPI ». Vous trouverez là toutes les informations sur le fonctionnement de la SCPI. L'onglet « Prix en ligne » vous dirige vers un tableau avec les différents prix des parts proposées par chaque société de gestion, classées par ordre alphabétique. Certains prix ne sont pas communiqués, mais on peut trouver une part à partir de 260 € (frais et droits compris), d'autres parts sont vendues 2 500 € ou



même beaucoup plus cher. Pour comprendre comment ça marche, le site de l'Aspim vous permet de consulter en ligne un guide complet sur la SCPI intitulé « Je veux comprendre », proposé en bas de la page d'accueil de la rubrique « SCPI ».

Certaines sociétés de gestion sont parfois des filiales de banques ou de compagnies d'assurances, parfois des sociétés indépendantes.

### **Les risques des parts de SCPI**

Les parts de SCPI ne sont pas cotées en Bourse mais l'investissement dans des parts de SCPI comporte des risques dont vous devez prendre connaissance. En premier lieu, les dividendes qui sont versés dépendent des conditions de location des immeubles. De plus, le capital investi n'est pas garanti. Les parts de SCPI de rendement sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.



### **Les avantages des parts de SCPI**

Les SCPI fiscales offrent une réduction d'impôts variable selon les produits. Cette réduction d'impôts dépend des dispositions fiscales en vigueur qui peuvent évoluer, et est soumise au respect de certaines conditions, notamment fiscales. Chaque investisseur doit tenir compte de sa situation personnelle et sa motivation ne doit pas être uniquement fiscale.

Sur le site Internet de Primaliance ([www.primaliance.com](http://www.primaliance.com)), vous trouverez dans l'onglet « SCPI » **un tableau comparatif présentant les différentes SCPI de rendement** commercialisées par Primaliance. Ce tableau indique les caractéristiques de chaque SCPI, les sociétés de gestion qui y sont rattachées, leur capital, leur taux de distribution et leurs domaines d'investissement (classique, murs de magasins, investissement régional ou à l'international, etc.).

Sur le site [www.netinvestissement.fr](http://www.netinvestissement.fr), vous trouverez **toutes les démarches à effectuer si vous voulez vous lancer dans l'achat de parts d'une SCPI**, ou si vous vous posez des questions sur la possibilité d'investir dans un produit immobilier (voir chapitre 6, « Investir, mode d'emploi », p. 275).

## D'autres options pour acheter en couple

En couple, cela ne veut pas dire nécessairement mariés ou pacsés. Mais cela ne vous empêche pas d'acheter un bien à deux. Outre la possibilité d'acheter en SCI, vous pouvez également acheter selon différents cas de figure, que nous détaillerons l'un après l'autre :

- vous êtes en concubinage (ou union libre) ;
- vous êtes pacsés ;
- vous êtes mariés.

### *Vous êtes en concubinage (ou union libre)*

Chaque concubin a la possibilité d'acheter seul un bien. Il le gardera en cas de séparation. Les concubins peuvent acheter ensemble un bien immobilier, ils le prendront en indivision ou en recourant à une SCI (société civile immobilière).

En l'absence de règle spécifique ou de contrat, il est plus que recommandé de prendre des précautions vous garantissant une sécurité juridique pour l'acquisition de votre logement.

Dans la majorité des cas, la plupart des couples vivant en union libre achètent leur logement **en indivision**, mode d'achat ne nécessitant pas un montage complexe.

Deux personnes achetant un bien en indivision sont propriétaires d'un **bien indivis**, à hauteur de leur apport (30/70, 40/60, 50/50). Cette indivision peut être :

- **égalitaire** : dans ce cas, chaque concubin est propriétaire de la moitié du bien ;
- **inégalitaire** : tout dépend de la participation financière de chacun des concubins.

La répartition tient compte non seulement des apports personnels de chacun des concubins, mais aussi des participations au remboursement du prêt.



**Attention !** Si les contributions de chacun ne sont pas spécifiées au moment de l'acte d'acquisition, l'indivision sera considérée comme étant à parts égales. **Pensez donc à faire préciser ce point sur l'acte de vente.**

### *Vous êtes pacsés*

Pacsés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 ? Les biens achetés seront indivis par moitié. Il est toutefois possible de modifier cette règle en le prévoyant dans l'acte d'achat.

Pacsés après le 1<sup>er</sup> janvier 2007 ? Vous bénéficiez dans ce cas des mêmes règles que pour des époux mariés sous le régime de la séparation de biens, qui permet :

- à chaque concubin d'acheter seul un bien et d'en être le propriétaire exclusif ;
- aux concubins d'acheter à deux en indivision dans les proportions indiquées dans l'acte d'achat.

A contrario, si dans la convention de Pacs il est prévu de soumettre les biens au régime de l'indivision, les biens achetés seul ou à deux appartiendront à chaque concubin à part égale, quel que soit le montant apporté par l'un et par l'autre.

Seuls les biens achetés avec de l'argent qui vous appartenait avant la signature du Pacs (donation, succession...) resteront votre propriété à condition qu'une **déclaration d'emploi** soit mentionnée dans l'acte d'acquisition.

### *Vous êtes mariés*

Tous nos vœux de bonheur ! Si votre union ne comporte **aucun contrat de mariage**, c'est le régime de la communauté qui s'applique, plus précisément appelé « communauté de biens réduite aux acquêts ». Derrière cette appellation un peu mystérieuse, deux sortes de biens sont concernées :

- les biens propres de chaque époux possédés avant le mariage ou acquis après le mariage (par succession ou donation) ;
- les biens communs achetés par les époux durant le mariage, ensemble ou séparément.



En principe, si vous achetez un logement durant la communauté, le bien sera considéré commun, qu'il soit acheté par les époux ensemble ou par l'un d'entre eux seulement. Quel que soit le mode de financement (emprunt ou fonds propre), ce principe s'applique.

Si le logement est acheté pendant votre mariage avec de l'argent provenant d'un héritage ou d'une donation, le bien sera donc déclaré commun, sauf si vous faites figurer dans l'acte d'acquisition la clause particulière que nous avons mentionnée plus haut : **la déclaration d'emploi ou de emploi**. Cette clause a pour but de préciser que le bien est acquis avec vos fonds propres et qu'il ne tombera pas dans la communauté.

Si vous avez fait un contrat de mariage, vous pouvez vous trouver dans l'un des cas de figure suivants :

### ***Le mariage sous le régime de la communauté***

Dans ce cas, le bien acheté appartiendra à la communauté, sauf si vous voulez qu'il vous appartienne personnellement. Il vous faut alors un apport d'argent personnel de plus de 50 % du bien, et vous devez faire une **déclaration d'emploi ou de emploi** à mentionner dans l'acte d'achat.

**Attention !** Si le bien acheté est destiné à être loué, les loyers reviennent obligatoirement à la communauté.

### ***Le mariage sous le régime de la séparation de biens***

Chaque concubin est propriétaire de la moitié du bien. Vous pouvez évidemment faire l'acquisition d'un bien seul. Vous en serez alors le seul et unique propriétaire. Si vous le louez, vous en percevrez seul les revenus. Si vous achetez le bien à deux, celui-ci sera en indivision.

Quelle que soit votre situation, que vous soyez mariés avec ou sans contrat de mariage, sous le régime de la communauté ou en indivision, dans tous les cas, **la présence d'un notaire est fortement recommandée** pour bien rédiger le contrat d'acquisition de votre logement.



## QU'EST-CE QUE LA COMMUNAUTÉ UNIVERSELLE ?

Tous les biens sont en commun et chaque époux peut gérer indifféremment les biens immobiliers. Une exception : pour les locaux commerciaux, il faut l'accord des deux époux.

### Le petit + malin

Sur le site [www.paruvenu.fr](http://www.paruvenu.fr), rubrique « Immobilier » puis « Nos guides et articles immobilier », vous trouverez pour chaque situation de couple des explications détaillées dans un document à télécharger intitulé « Le petit guide de l'acheteur ».



## La tontine, clause de protection

La tontine (qui n'a rien à voir avec le tonton ou la tantine) est une clause qui, si on opte pour elle, doit figurer dans le contrat d'achat quand celui-ci est réalisé à deux. Il s'agit d'un pacte (appelé parfois « pacte tontinier ») par lequel un couple peut acquérir un bien en commun, dont il peut jouir toute sa vie et dont la propriété revient entière au dernier vivant.

La tontine présente quelques avantages...

- Une absence de droits de succession si le bien est la résidence principale des deux personnes et si au jour du décès la valeur du bien est inférieure à 76 000 €.
- Une forme d'assurance pour l'avenir qui protège le survivant en cas de décès de son conjoint.

... mais elle comporte aussi quelques pièges :

- Si les membres du couple ne s'entendent plus, il faut annuler la clause de tontine pour permettre l'achat du bien par l'une des parties.
- Il faut absolument l'unanimité pour vendre (le bien n'est pas partageable).
- Au décès de l'un des acquéreurs, si la personne décédée déclare n'avoir jamais acheté, seul l'acquéreur survivant est considéré comme

propriétaire depuis l'origine ; les héritiers n'auront donc aucun droit sur ce bien qui n'entre pas dans la succession.

Si la tontine est un moyen efficace d'assurer l'avenir du conjoint survivant, surtout en cas de concubinage, nous attirons votre attention sur le risque d'une action en justice qui pourrait être intentée par les héritiers. En effet, se sentant lésés, ceux-ci pourraient engager une action visant à prouver que le pacte tontinier a été conclu dans le seul but de les priver de leur réserve héréditaire. Un risque à prendre en compte, notamment en présence d'enfants d'un premier mariage.

Pour en savoir plus sur la tontine, informez-vous sur vos droits et obligations et n'hésitez pas à interroger votre notaire (ou à consulter le site [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)) : il vous fournira les éléments vous permettant de prendre les bonnes décisions en toute connaissance de cause.



## **QUEL BIEN POUR VOUS ? FAITES LE POINT SUR VOS PRIORITÉS**

Avant d'entrer dans le vif du sujet du chapitre suivant, qui concerne l'argent, posons-nous quelques questions qui, sans être existentielles, n'en sont pas moins essentielles. Inutile en effet de commencer à vous perdre dans des conditions de prêt, des échéances ou encore des subventions avant d'avoir clairement identifié ce que vous cherchez.

Eh oui, la base, le b.a.-ba – on a un peu tendance à l'oublier – mais c'est le meilleur moyen de ne pas se tromper, alors prenez le temps à ce stade de faire le point, seul ou avec vos futurs partenaires d'achat, sur le bien que vous voulez.

Nous espérons que cet extrait  
vous a plu !



Devenir propriétaire, c'est malin  
Patricia Moréreau



J'achète ce livre

Pour être tenu au courant de nos parutions, inscrivez-vous  
à la lettre des éditions Quotidien Malin et recevez des  
**bonus, invitations** et autres **surprises** !

Je m'inscris

Merci de votre confiance, à bientôt !

QUOTIDIEN **MALIN**  
ÉDITIONS