

## Financement de votre acquisition

Si vous désirez acheter une maison, résidence principale ou secondaire, et vous auriez besoin d'un financement, nous vous recommandons vivement de vous renseigner auprès de votre banque **AVANT** de partir à la recherche et visiter des maisons afin d'éviter des déceptions.

Si vous visitez une maison qui vous intéresse, c'est dans votre avantage de pouvoir agir tout de suite. Si non, la maison peut vous passer sous le nez:

- entretiens un autre acquéreur peut se présenter avec des garanties bancaires.
- votre banque refuse de vous accorder le financement

Même que vous pouvez signer un compromis avec condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire, des nombreux vendeurs ne désirent même plus signer sous condition suspensive d'obtention d'un prêt, et ils ont raison, **nombreux sont les dossiers refusés**, vous devriez avoir une attestation d'accord de principe au moment de la signature du compromis.

Il y a plusieurs possibilités de financement :

### **1.Vous possédez une maison en France et vous désirez la vendre afin d'acheter une autre**

- dans ce cas, vous pouvez faire recours à un prêt relais, il faut vendre la maison dans les 2 ans qui suivent l'accord du prêt, après 1 an ça commence à devenir couteux.
- en général les banques prêtent entre 70 et 80% de la valeur estimée de votre bien.
- il faut quand même avoir des revenus suffisants afin de pouvoir rembourser les intérêts.
- faites **évaluer votre bien** par des professionnels avant de partir à la recherche d'un autre et **contactez votre banque par la suite.**

### **2.Vous possédez une maison à l'étranger et vous désirez vendre celle-ci.**

- renseignez vous auprès de **votre banque du pays**, un prêt relais n'intéresse pas toutes les banques, vu qu'ils sont de courte durée, souvent ils vont vous obliger de reprendre un hypothèque sur ce bien.
- les banques en France ne vous prêteront pas, parce qu'ils ne peuvent pas prendre un hypothèque à l'étranger

### **3.Vous habitez l'étranger et désirez acheter une maison en France**

- contactez votre banque du pays**, si vous possédez des biens immobiliers, votre banque peut vous accorder, selon vos revenus et les valeurs des biens un prêt bancaire avec hypothèque sur ces biens immobiliers
- si vous n'êtes pas propriétaire, contactez une banque en France
- si vous habitez un pays en dehors l'Euro, prenez en compte aussi une marge sur les fluctuations monétaires.

### **4.Emprunter en France**

Selon vos revenus (à l'étranger ou en France) et votre situation familiale, les banques en général vous prêtent maximum 1/3 de revenus mensuels après déduction des remboursements en cours.

Vous pouvez faire une simulation sur le site suivant : <http://meilleurtaux.com/calculatrice/>

**Contactez quand même une banque**, votre situation personnelle (votre âge, votre contact de travail etc) joue un rôle important sur le montant maximale que vous pouvez emprunter et la durée de l'emprunt.

**Après ses démarches, vous auriez une meilleure idée de vos capacités financières et les remboursements mensuels liés à cet achat. Ce sera aussi plus facile de négocier avec des garanties bancaires.**

**Sachez aussi que les prêts à 100% sont rarement acceptés, il faut avoir un apport personnel entre 10 et 30% du prix d'achat. Si la maison à besoin des gros travaux et est non habitable en état, prenez en compte les frais de travaux.**