# Devenir propriétaire, éviter les piÃ"ges





Vous allez écouter un enregistrement sonore de 2minutes 40 environ.

Vous pourrez tout d'abord lire les questions, puis vous répondrez en cochant la bonne réponse!

Conseil : lire les questions avant d'écouter !

La Iégislation française en matiÃ"re d?acquisition de biens immobiliers

Chaque pays ayant sa propre Iégislation, voici quelques conseils afind?éviter tout piège juridique. Un pré-contrat de vente est chosecourante : sur ce compromis sont mentionnées les obligations del?acheteur et du vendeur. En général, 10 % de la valeur de I?hypothèquedu logement en question sont dus au vendeur si I?acheteur annule lavente après le délai de rétractation Iégal de 7 jours. Vous pouvezégalement décider, en tant qu?acheteur, du montant de I?indemnité quele vendeur devra vous verser s?il annule la vente après ce délai. Vouspouvez aussi vous entendre avec le vendeur sur des conditionssuspensives spécifiques (permis de construire, accord sur lefinancement?).

Autant tout mettre par écrit pour vous prémunir, trop deprotection vaut mieux que pas assez ! On n?est jamais trop prudent. Siles exigences fixées ne sont pas respectées, le contrat de vente nesera pas délivré.

Une fois toutes ces conditions remplies, le notaireest alors chargé de conclure officiellement la transaction. Il doitvérifier que le bien immobilier n?a pas de dettes ni d?hypothÃ"que.Enfin, l?argent transféré confirme l?achat. Comme rien n?est gratuit,il vous faudra payer l?impÃ′t foncier français, ainsi que d?autrestaxes.

Renseignez-vous auprÃ"s des autorités, ces taxes étant souventmodifiées.

Le site suivant pourra vous Ãatre utile :www.impots.gouv.fr.

De plus, si vous achetez des terres ou un bienimmobilier construit il y a moins de 5 ans, un supplément de 20 % dumontant de la TVA sera dû. Environ 3 % de la somme totale devront Ãatreversés au notaire. Sans oublier les frais de l?agent immobilier, sivous avez recours à ses services ; car il est également possibled?acheter un bien en négociant directement avec le particulier vendantla maison ou l?appartement.

Autre point pratique : le prÃat bancaire.

Comme il est assez difficile de gérer un achat en France parl?intermédiaire d?une banque à I?étranger, il est recommandé d?obtenirun prêt de la part d?un organisme d?hypothÓque français. Bien entendu,vous n?êtes pas seuls dans cette grande aventure! Les agentsimmobiliers sauront vous conseiller. Leurs frais d?agence varient entre 5 et 8 %du prix du bien. Cependant, aucun montant exact n?est fixé par lalégislation française, ce qui vous laisse une marge pour négocier.Dernier point: I?héritage. Les droits de succession françaiss?appliquent à tout bien acquis sur le sol français, même par unétranger. N?oubliez pas que dans la liste de succession au regard dudroit français, les héritiers commencent par le conjoint.

Les Anglais et la CÃ 'ted? Azur, une longue histoire d? amour

DÃ"s le XVIIIe siÃ"cle, les jeunesgens des hautes classes de la société britannique effectuaient le «Grand Tour », un long voyage pour parfaire l?éducation du

gentlemanaccompli. Les destinations principales étaient la France, I?Italie etplus tard la Grèce, ce qui mit en contact la haute société de I?Europedu Nord avec I?art antique. La Côte d?Azur devint un passage obligé. AuXIXe siècle, les Anglais fortunés à la recherche de la douceur duclimat local y hivernaient. Le « Chemin des Anglais » à Nice, quis?appellera plus tard « Promenade des Anglais », date de cette période.Aujourd?hui encore, 25 % des transactions immobilières étrangères del?ensemble du territoire français sont réalisées en régionProvence-Alpes-Côte d?Azur. Et 26 % des acquéreurs étrangers de biensimmobiliers en France sont britanniques. Mais nos voisinsd?outre-Manche semblent avoir déserté récemment, du fait de la crise etde la forte baisse de la livre sterling. Espérons que leur amour pournotre gastronomie, notre art de vivre et notre climat ne tarira pas,lui, et relancera la machine! Magazine "Au présent"

Informationscomplémentaires : quelques sites commerciaux

Le sitewww.lesechos.fr informe notamment sur les prix au mÃ"tre carré les plusrécents, par arrondissement à Paris, Marseille et Lyon, et pour unecinquantaine de grandes villes en France.

La Fédération Nationale del?Immobilier représente prÃ"s de 12 000 agences et vous donne lescontacts de nombreux professionnels, notamment des experts et desadministrateurs de biens (si vous souhaitez louer votre propriété).

Lesite: www.fnaim.fr.Le réseau international Century 21(www.century21.fr) possÃ"de de nombreuses agences en France, et restel?un des groupes les plus importants dans le domaine.Enfin, pour ceuxqui souhaitent éviter les frais d?agence immobiliÃ"re, il existeégalement la possibilité d?opérer directement de particulier à particulier (www.pap.fr). Avec les risques que cela comporte?

Du côtédes crédits, BNP Paribas International Buyers est un établissementspécialisé dans les financements immobiliers aux non-résidentssouhaitant réaliser une opération immobiliÃ"re en France. 69 % de leurclientÃ"le sont britanniques, 9 % irlandais et 5 % italiens. L?adresseInternet : www.bnpparibas-pf-french-mortgage.com

#### Lire le texte

### Choisissez la bonne réponse!

1 - On écrit sur un pré-contrat de vente immobiliÃ"re, les obligations de :

[l'acheteur et du vendeur] [le notaire et l'agent immobilier] [le maire de la commune]

2 - Si l'acheteur annule, il doit payer :

[10% de la valeur du logement] [20% de la valeur du logement] [30% de la valeur du logement]

3 - Le délai de rétraction légale est de :

[7 jours] [7 semaines] [7 mois]

4 - La personne chargée de conclure officiellement la transaction est :

[le notaire] [l'agent immobilier] [le maire de la commune]

5 - L'acheteur doit payer à l'Etat français :

[l'impôt foncier] [la TVA] [la taxe d'habitation]

6 - La personne qui paye le notaire est :

[l'acheteur] [le vendeur]

7 - La somme versée au notaire est d'environ :

[1%] [2%] [3%]

8 - La personne qui paye l'agent immobilier est :

[le vendeur] [l'acheteur]

9 - Leurs frais d'agence varient :

[entre 2 et 5% du prix du bien] [entre 5 et 8% du prix du bien] [entre 8 et 10% du prix du bien]

10 - Le pourcentage des transactions immobilià res étrangà res est de :

[15%] [20%] [25%]

## Devenir propriétaire, éviter les piÃ"ges

#### Exercice de compréhension écrite

#### Lire le texte

## Choisissez la bonne réponse!

- 1 On écrit sur un pré-contrat de vente immobiliÃ"re, les obligations de : [l'acheteur et du vendeur]
- 2 Si l'acheteur annule, il doit payer : [10% de la valeur du logement]
- 3 Le délai de rétraction légale est de : [7 jours]
- 4 La personne chargée de conclure officiellement la transaction est : [le notaire]
- 5 L'acheteur doit payer à l'Etat français : [l'impôt foncier]
- 6 La personne qui paye le notaire est : [l'acheteur]
- 7 La somme versée au notaire est d'environ : [3%]
- 8 La personne qui paye l'agent immobilier est : [le vendeur]
- 9 Leurs frais d'agence varient : [entre 5 et 8% du prix du bien]
- 10 Le pourcentage des transactions immobiliÃ"res étrangÃ"res est de : [25%]