

## Devenir propriétaire, Éviter les pièges

Exercice de compréhension écrite



Vous allez écouter un enregistrement sonore de 2 minutes 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 législation française en matière d'acquisition de biens immobiliers

Chaque pays ayant sa propre législation, voici quelques conseils afin d'éviter tout piège juridique. Un pré-contrat de vente est chose courante : sur ce compromis sont mentionnées les obligations de l'acheteur et du vendeur. En général, 10 % de la valeur de l'hypothèque du logement en question sont dus au vendeur si l'acheteur annule la vente après le délai de rétractation légal de 7 jours. Vous pouvez également décider, en tant qu'acheteur, du montant de l'indemnité que le vendeur devra vous verser s'il annule la vente après ce délai. Vous pouvez aussi vous entendre avec le vendeur sur des conditions suspensives spécifiques (permis de construire, accord sur le financement?).

Autant tout mettre par écrit pour vous prémunir, trop de protection vaut mieux que pas assez ! On n'est jamais trop prudent. Si les exigences fixées ne sont pas respectées, le contrat de vente ne sera pas délivré.

Une fois toutes ces conditions remplies, le notaire est alors chargé de conclure officiellement la transaction. Il doit vérifier que le bien immobilier n'a pas de dettes ni d'hypothèque. Enfin, l'argent transféré confirme l'achat. Comme rien n'est gratuit, il vous faudra payer l'impôt foncier français, ainsi que d'autres taxes.

Renseignez-vous auprès des autorités, ces taxes étant souvent modifiées.

Le site suivant pourra vous être utile : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

De plus, si vous achetez des terres ou un bien immobilier construit il y a moins de 5 ans, un supplément de 20 % du montant de la TVA sera dû. Environ 3 % de la somme totale devront être versés au notaire. Sans oublier les frais de l'agent immobilier, si vous avez recours à ses services ; car il est également possible d'acheter un bien en négociant directement avec le particulier vendant la maison ou l'appartement.

Autre point pratique : le prêt bancaire.

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

Les Anglais et la Côte d'Azur, une longue histoire d'amour

À D<sup>e</sup>s le XVIII<sup>e</sup> siècle, les jeunes gens des hautes classes de la société britannique effectuaient le « Grand Tour », un long voyage pour parfaire l'éducation du

gentleman accompli. Les destinations principales étaient la France, l'Italie et plus tard la Grèce, ce qui mit en contact la haute société de l'Europe du Nord avec l'art antique. La Côte d'Azur devint un passage obligé. Au XIXe siècle, les Anglais fortunés à la recherche de la douceur du climat local y hivernaient. Le « Chemin des Anglais » à Nice, qui s'appellera plus tard « Promenade des Anglais », date de cette période. Aujourd'hui encore, 25 % des transactions immobilières étrangères de l'ensemble du territoire français sont réalisées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Et 26 % des acheteurs étrangers de biens immobiliers en France sont britanniques. Mais nos voisins d'outre-Manche semblent avoir déserté récemment, du fait de la crise et de la forte baisse de la livre sterling. Espérons que leur amour pour notre gastronomie, notre art de vivre et notre climat ne tarira pas, lui, et relancera la machine !

Magazine "Au présent"

Informations complémentaires : quelques sites commerciaux

Le site [www.lesechos.fr](http://www.lesechos.fr) informe notamment sur les prix au mètre carré les plus élevés, par arrondissement à Paris, Marseille et Lyon, et pour une cinquantaine de grandes villes en France.

La Fédération Nationale de l'Immobilier représente près de 12 000 agences et vous donne les contacts de nombreux professionnels, notamment des experts et des administrateurs de biens (si vous souhaitez louer votre propriété).

Le site : [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr). Le réseau international Century 21 ([www.century21.fr](http://www.century21.fr)) possède de nombreuses agences en France, et reste l'un des groupes les plus importants dans le domaine. Enfin, pour ceux qui souhaitent éviter les frais d'agence immobilière, il existe également la possibilité d'opérer directement de particulier à particulier ([www.pap.fr](http://www.pap.fr)). Avec les risques que cela comporte ?

Du côté des crédits, BNP Paribas International Buyers est un établissement spécialisé dans les financements immobiliers aux non-résidents souhaitant réaliser une opération immobilière en France. 69 % de leur clientèle sont britanniques, 9 % irlandais et 5 % italiens. L'adresse Internet : [www.bnpparibas-pf-french-mortgage.com](http://www.bnpparibas-pf-french-mortgage.com)

Lire le texte

Choisissez la bonne réponse !

1 - On écrit sur un pré-contrat de vente immobilière, 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 rétractation 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 immobilières étrangères est de :

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

## Devenir propriétaire, Éviter les pièges

### Exercice de compréhension écrite

Lire le texte

Choisissez la bonne réponse !

- 1 - On écrit sur un pré-contract de vente immobilière, 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 immobilières étrangères est de : [25%]