



Tout plaquer pour
vivre à la campagne :
nos conseils

NOTRE DOSSIER EN PAGES 6 À 8

À Fournes-en-Weppes. Photo Philippe Pauchet

Louer son logement
pendant les Jeux
olympiques de 2024,
une bonne idée ?

PAGES 10-11



Gare, situation,
dynamisme : 3 bonnes
raisons d'habiter
à Hazebrouck

PAGE 12

Quels financements
pour acquérir
un bien immobilier ?
L'avis d'un notaire

PAGES 18-19

MISSION VIAGER

Votre expert viager sur les Hauts-de-France

Expertise gratuite



Héritez de vous-même, vendez en viager

- ✓ Complément de revenus
- ✓ Cadre fiscal favorable
- ✓ Possibilité de rester chez soi

Achat d'un bien immobilier : quels financements ?

DROIT. La question du financement de son acquisition semble aller de soi au moment d'envisager celle-ci. Elle nécessite pourtant de se poser les bonnes questions, aux bons moments, sur sa capacité de financement.



Alors que le coût de l'acquisition pouvait être financé en totalité au moyen d'un prêt il y a peu, un apport d'au moins 10 % du prix sera désormais exigé dans la quasi-totalité des cas.
Photo iStock

Votre apport peut provenir de plusieurs sources : épargne personnelle, donation, prêt familial. Si vous êtes salarié, vérifiez également si vous disposez d'une épargne salariale, susceptible d'être débloquée de manière anticipée à l'occasion de l'acquisition d'une résidence principale. « Vos proches peuvent aussi vous aider à constituer votre capital grâce à un prêt familial ou une donation. Dans les deux cas, parlez-en à votre notaire qui vous conseillera pour trouver la meilleure formule et formaliser l'opération », explique M^e Pierrick Émaille, membre de la chambre interdépartementale

des notaires du Nord - Pas-de-Calais et notaire à Mons-en-Barœul.

LE PRÊT FAMILIAL : une aide à encadrer

Le prêt familial devra, par définition, faire l'objet d'un remboursement à un moment don-

né. Lorsque son montant est supérieur à 1 500 €, il nécessite un écrit qui permettra en outre de qualifier l'opération de prêt, et non de donation ou d'obligation alimentaire, et d'en fixer les modalités. « Si la somme prêtée est supérieure à 5 000 €, l'emprunteur doit déclarer le prêt aux impôts en même

Lorsque son montant est supérieur à 1 500 €, le prêt familial nécessite un écrit qui permettra de qualifier l'opération de prêt et non de donation ou d'obligation alimentaire.

temps qu'il établira sa déclaration de revenus », précise M^e Pierrick Émaille.

Vous pouvez choisir d'établir vous-même l'acte de prêt qui prendra alors la forme d'un acte sous seing privé. Il devra alors être établi en plusieurs exemplaires et revêtir toutes les mentions obligatoires. « Votre notaire vous sera d'une grande aide pour vous permettre d'envisager les différentes hypothèses. Il pourra établir l'acte de prêt familial sous la forme authentique qui présente une sécurité plus importante », conseille M^e Émaille. Il faut savoir que le décès de l'emprunteur n'éteint pas la dette qui se transmet à ses héritiers, tout comme le décès du prêteur. « Prenez également garde à bien vous ménager la preuve des remboursements afin d'éviter tout contentieux », ajoute le notaire monsois.

LA DONATION : un coup de pouce à sécuriser

Contrairement au prêt familial, la donation n'est – par nature – pas remboursable. « D'un point de vue civil, la donation devra être prise en compte lorsque la personne qui vous a donné les fonds viendra à décéder et qu'elle laisse d'autres héritiers que vous. Par principe, la valeur de la somme donnée sera réévaluée au moment du décès en tenant compte de la valeur du bien acquis au moyen de cette donation à l'époque du décès », détaille M^e Émaille. La donation doit dans tous les cas être déclarée à l'administration fiscale, soit par un notaire, soit par vous-même.

La question de la fiscalité est également à prendre en considération : en fonction du montant donné et du lien de parenté entre celui qui donne et celui qui reçoit, la donation pourra être soumise à des droits de donation. La loi prévoit un dispositif d'exonération des dons de sommes d'argent limité à 31 865 € par donateur à certaines conditions.

« Ne considérez
comme un apport
qu'une somme
que vous avez déjà
sur votre compte
ou que vous êtes
absolument certain
de recevoir ! »

M^e Pierrick Émaille

Lorsque vous signerez le compromis ou la promesse de vente, il vous sera demandé d'indiquer le montant de votre apport. « *Attention : ne considérez comme un apport qu'une somme que vous avez déjà sur votre compte ou que vous êtes absolument certain de recevoir !* », prévient M^e Émaille. Tant que votre bien n'est pas vendu, la somme n'est pas disponible et vous n'êtes pas totalement sûr d'en avoir la disposition à la date voulue : il est donc important de vous sécuriser en envisageant dans une telle situation la souscription d'un prêt relais.

Les 3 étapes du financement

#1

Déterminez le montant de l'apport que vous pouvez mobiliser.

#2

Si vous avez besoin de recourir à un prêt, déterminez le montant que vous pouvez et/ou souhaitez emprunter.

#3

Déterminez l'enveloppe financière globale dont vous disposez pour vous mettre en recherche du bien de vos rêves en envisageant le coût global : prix d'achat, travaux éventuels, frais d'acquisition, commission de l'agent immobilier, frais annexes...

LE PRÊT BANCAIRE :

les points à ne pas négliger

Alors que le coût de l'acquisition pouvait être financé en totalité au moyen d'un prêt il y a peu, un apport d'au moins 10 % du prix sera exigé dans la quasi-totalité des cas. Il peut s'agir un prêt amortissable sur une certaine durée ou d'un prêt relais qui sera remboursé par le produit de la vente d'un bien qui vous appartient.

« *Même si l'édition des offres nécessite d'avoir signé un compromis ou une promesse de vente, une simulation sera utile pour rassurer le vendeur et aussi encadrer contractuellement la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire* », note M^e Émaille. Cette condition permet de vous protéger, mais encore faut-il déterminer un montant, un taux et une durée maximum qui permettent d'assurer un équilibre entre vous et le vendeur. Prenez garde à respecter les délais impartis dans l'avant-contrat pour justifier de l'obtention du crédit ou du refus de celui-ci. Enfin, une simulation ou un accord de principe ne sont pas suffisants : seule l'offre de prêt éditée par la banque après validation de votre demande de prêt vous assure que votre prêt est accordé.



M^e Pierrick Émaille, membre de la chambre interdépartementale des notaires du Nord - Pas-de-Calais et notaire à Mons-en-Barœul. Photo I.S.

SÉCURISER VOS PROJETS

AYEZ LE RÉFLEXE NOTAIRE !

NOTAIRES
ORD • PAS-DE-CALAIS

Notaires
de France

