



J'achète un logement

Vérfié le 12 février 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'achat d'un bien immobilier étant une opération importante, des précautions s'imposent avant, au moment et après la conclusion de mon achat. Quelles formalités dois-je effectuer ? Pour quel type de bien ? Avec quel type de prêt immobilier ? Puis-je bénéficier d'aides, d'un crédit d'impôt ?

Appartement

Avant l'achat

Choix de l'appartement

- Je m'informe sur la superficie du bien mesurée par le vendeur. Celle-ci doit apparaître dès la **promesse de vente** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2965>) si le logement est ancien ou dès le **contrat de réservation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2963>) si le logement est neuf
- Je demande au propriétaire les **diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798>)
- Je m'informe sur l'état des parties communes en demandant au propriétaire de consulter le **cahier d'entretien** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2665>) de l'immeuble
- Je m'informe sur l'état descriptif du lot, sur le **montant des charges de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2590>) et le paiement des travaux votés ou susceptibles de l'être. Je demande au propriétaire le **procès-verbal des dernières assemblées générales des copropriétaires** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2636>) et la consultation du **règlement de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>)
- Je me renseigne auprès du service de l'urbanisme de la mairie pour connaître l'évolution prévisible du quartier et les servitudes publiques ou les contraintes d'urbanisme qui pèsent sur le logement
- Je me renseigne sur le montant prévisible des impôts locaux (taxe d'habitation, taxe foncière)

➔ **À savoir** : si je suis locataire d'un logement social (exemple : HLM), je peux proposer **d'acheter le logement que j'occupe** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F282>) à l'organisme propriétaire.

Financement de l'achat par un prêt immobilier

- Je calcule pour savoir si je suis en mesure de **financer mon projet immobilier par un prêt immobilier** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1645>)
- Je me renseigne sur **les différents prêts immobiliers** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16123>)
- Je signe **l'offre de prêt** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16123>)
- Je peux **renoncer à mon achat (sans frais)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1673>) si je n'obtiens pas le prêt
- Si la vente ne se réalise pas, **je peux annuler le prêt et rembourser la totalité des sommes** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1701>) qui m'ont été versées

Contrat préalable à l'achat

Je m'informe sur les démarches nécessaires à l'achat d'un **logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N23245>) (et à l'achat d'un **terrain** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N312>) si besoin). Si je parviens à un accord sur la vente avec le vendeur je peux être amené à signer :

- un **contrat de réservation (ou contrat préliminaire)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2963>) pour un logement à construire,
- ou une **promesse de vente** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2965>) pour un logement existant.

Lors de l'achat

Signature du contrat de vente définitif

Je signe le contrat de vente définitif devant le notaire pour :

- un **logement déjà construit** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2962>)
- un **logement à construire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2961>)

Assurances

- Je me renseigne sur une **assurance habitation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2023>)
- Si le logement fait partie d'une copropriété, je m'informe sur **les dommages couverts par l'assurance de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2027>)

🔗 **À noter** : le jour de la vente, si le logement acheté est assuré, le **contrat d'assurance souscrit par le vendeur** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10830>) m'est automatiquement transféré.

Au plus tôt après l'achat

- Je prépare mon **déménagement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14128>)
- Je m'informe sur le **fonctionnement de la copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31341>)

Dans les 6 mois qui suivent l'achat

Je peux demander le **déblocage anticipé de tout ou partie de mon épargne salariale** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31622>), dans les 6 mois de la vente.

Je dois me renseigner auprès de mon entreprise ou de l'organisme gestionnaire pour le compte de mon entreprise.

À tout moment après l'achat

Aide ou prêt pour l'amélioration de l'habitat

Je peux bénéficier d'une aide ou d'un prêt pour l'amélioration de l'habitat pour faire des travaux dans mon logement.

Je peux demander :

- si je suis allocataire de la caisse d'allocation familiale (Caf), un **prêt à l'amélioration de l'habitat** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1616>)
- si mon logement est ancien, une **aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1328>)
- si je veux réaliser des travaux améliorant la performance énergétique de mon logement, un **éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>)
- si je suis retraité du régime général, une **aide pour des travaux d'amélioration ou d'adaptation de mon logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1613>) afin de prévenir une perte d'autonomie
- si mon logement est proche d'un aéroport, une **aide pour son insonorisation** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1702>)

Crédit d'impôt

Je peux bénéficier pour ma résidence principale :

- d'un **crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1224>) pour certaines dépenses de rénovation énergétique
- d'un crédit d'impôt pour les **dépenses d'équipements pour personnes âgées ou handicapées** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10752>)
- d'un crédit d'impôt pour des **dépenses de prévention des risques technologiques dans votre habitation principale** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34211>)

Renégociation ou remboursement anticipé d'un prêt immobilier

- Je peux **renégocier** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F146>) mon prêt
- Je peux **rembourser de manière anticipée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1669>) mon prêt

Maison

Avant l'achat

Choix de la maison

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Je prévois d'acheter une maison individuelle

- Si j'achète dans l'ancien, je m'informe sur la superficie du bien, sachant que le vendeur n'est pas obligé de la mesurer (celle-ci n'apparaît pas sur la promesse de vente)
- Je peux consulter la **documentation cadastrale** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14226>)

⚠ Attention : si le terrain est mal délimité, il est conseillé d'établir un plan par un **géomètre expert** (<http://www.geofoncier.fr/>) .

- Je m'informe sur les éventuelles **servitudes de passage** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040>) auxquelles le bien immobilier est soumis
- Je vérifie que l'achat comprend tous les lots annexes (cave, garages...)
- Je me renseigne auprès du service de l'urbanisme de la mairie pour connaître l'évolution prévisible du quartier et les servitudes publiques ou les contraintes d'urbanisme qui pèsent sur le logement
- Je me renseigne sur le montant prévisible des impôts locaux (taxe d'habitation, taxe foncière)

➡ À savoir : si je suis locataire d'un logement social (exemple : HLM), je peux adresser une **demande d'achat de mon logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F282>) à l'organisme propriétaire.

Je prévois d'acheter une maison dans un lotissement

- Je m'informe sur la superficie du bien mesurée par le vendeur. Celle-ci doit apparaître dès la promesse de vente
- Je me renseigne en mairie sur le cahier des charges et le règlement de lotissement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2484>)
- Je m'informe sur l'association syndicale de propriétaires (<https://www.service-public.fr/associations/vosdroits/F1319>) associée
- Je me renseigne auprès du service de l'urbanisme de la mairie pour connaître l'évolution prévisible du quartier et les servitudes publiques ou les contraintes d'urbanisme qui pèsent sur le logement
- Je m'informe sur le montant prévisible des impôts locaux (taxe d'habitation, taxe foncière)

Financement de l'achat par un prêt immobilier

- Je calcule pour savoir si je suis en mesure de financer mon projet immobilier par un prêt immobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1645>)
- Je me renseigne sur les différents prêts immobiliers (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16123>)
- Je signe l'offre de prêt (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16123>)
- Je peux renoncer à mon achat (sans frais) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1673>) si je n'obtiens pas le prêt
- Si la vente ne se réalise pas, je peux annuler le prêt et rembourser la totalité des sommes (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1701>) qui m'ont été versées

Contrat préalable à l'achat

Je m'informe sur les démarches nécessaires à l'achat d'un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N23245>) (et à l'achat d'un terrain (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N312>) si besoin). Si je parviens à un accord sur la vente avec le vendeur je peux être amené à signer :

- un contrat de réservation (ou contrat préliminaire) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2963>) pour un logement à construire,
- ou une promesse de vente (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2965>) pour un logement existant.

Lors de l'achat


Signature du contrat de vente définitif

Je signe le contrat de vente définitif devant le notaire pour :

- un logement déjà construit (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2962>)
- un logement à construire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2961>)

Assurances

- Je me renseigne sur une assurance habitation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2023>)
- Si le logement fait partie d'une copropriété, je m'informe sur les dommages couverts par l'assurance de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2027>)

 **À noter** : le jour de la vente, si le logement acheté est assuré, le contrat d'assurance souscrit par le vendeur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10830>) m'est automatiquement transféré.

Au plus tôt après l'achat

- Je prépare mon déménagement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14128>)
- Je m'informe sur le fonctionnement de la copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31341>)

Dans les 6 mois qui suivent l'achat

Je peux demander le déblocage anticipé de tout ou partie de mon épargne salariale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31622>), dans les 6 mois de la vente.

Je dois me renseigner auprès de mon entreprise ou de l'organisme gestionnaire pour le compte de mon entreprise.

À tout moment après l'achat

Aide ou prêt pour l'amélioration de l'habitat

Je peux bénéficier d'une aide ou d'un prêt pour l'amélioration de l'habitat pour faire des travaux dans mon logement.

Je peux demander :

- si je suis allocataire de la caisse d'allocation familiale (Caf), un prêt à l'amélioration de l'habitat (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1616>)
- si mon logement est ancien, une aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1328>)
- si je veux réaliser des travaux améliorant la performance énergétique de mon logement, un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>)
- si je suis retraité du régime général, une aide pour des travaux d'amélioration ou d'adaptation de mon logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1613>) afin de prévenir une perte d'autonomie
- si mon logement est proche d'un aéroport, une aide pour son insonorisation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1702>)

Crédit d'impôt

Je peux bénéficier pour ma résidence principale :

- d'un **crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1224>) pour certaines dépenses de rénovation énergétique
- d'un crédit d'impôt pour les **dépenses d'équipements pour personnes âgées ou handicapées** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10752>)
- d'un crédit d'impôt pour des **dépenses de prévention des risques technologiques dans votre habitation principale** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34211>)

Renégociation ou remboursement anticipé d'un prêt immobilier

- Je peux **renégocier** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F146>) mon prêt
- Je peux **rembourser de manière anticipée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1669>) mon prêt

Services en ligne et formulaires

- Patrim : rechercher des transactions immobilières pour aider à estimer la valeur d'un bien immobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R34630>)
Simulateur
- Calculer le montant des frais d'acquisition d'un bien immobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16181>)
Simulateur
- Simulateur - Prêt à taux zéro (PTZ) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2974>)
Simulateur
- Diagnostic de financement pour votre projet immobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R16182>)
Simulateur
- Faire une simulation de l'échéancier et du TAEG d'un crédit immobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2924>)
Simulateur
- Demande d'allocation logement en ligne (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1292>)
Téléservice
- Allocations et prestations familiales - Déclaration de situation (Caf) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1361>)
Téléservice

Pour en savoir plus

- Guides de l'Anil [↗](https://www.anil.org/publications/publications-grand-public/) (<https://www.anil.org/publications/publications-grand-public/>)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Portail géofoncier [↗](http://www.geofoncier.fr/) (<http://www.geofoncier.fr/>)
Ordre des géomètres-experts