



# GUIDE D'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER



---

**Réussir son projet immobilier  
c'est avant tout :**

Se poser les bonnes questions  
notamment sur ses objectifs personnels

S'appuyer sur des professionnels de l'immobilier

Anticiper les risques et prendre son temps

---



# SOMMAIRE



## 01

### IDENTIFIER SON PROJET

Acheter pour habiter ou investir ?  
Habiter dans l'ancien, le neuf ou faire construire ?



## 02

### TROUVER SON FINANCEMENT

Comment estimer mon budget ?  
Comment optimiser mon budget ?  
Après de qui puis-je emprunter ?



## 03

### CONCRÉTISER SON ACHAT

Comment chercher son logement ?  
Quelles sont les étapes à suivre ?



## 04

### EMMÉNAGER CHEZ SOI

Une fois les clés en main, que se passe-t-il ?  
Quelles sont mes garanties ?

# 01 IDENTIFIER SON PROJET



## POURQUOI DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?

**VOUS SENTIR CHEZ VOUS, ACHETER PLUS GRAND  
SI VOTRE FAMILLE S'AGRANDIT, RÉALISER UNE PLUS-VALUE À LA REVENTE,  
PRÉPARER VOTRE RETRAITE OU TRANSMETTRE UN HÉRITAGE...**

**Quelle que soit votre motivation, c'est un projet de vie qui vous engage :**

- ▶ Listez vos critères (maison ou appartement, surface, ancien ou neuf, étage, parking, terrasse, ville, quartier...).
- ▶ Hiérarchisez-les.
- ▶ Intégrez les données du marché par de la recherche personnelle et/ou en s'appuyant sur des professionnels :
  - Publications de l'ISEE, IEOM, CCI..
  - Agences immobilières, banques, notaires...

## 1. ACHETER POUR HABITER

### ETUDIER L'ENVIRONNEMENT (exemple de Dumbéa/Mer)

- ▶ **Répertoriez vos exigences** par ordre d'importance selon votre situation familiale, vos besoins, vos goûts...votre budget.
- ▶ Faites cette démarche, soit au départ pour orienter votre recherche, soit une fois que vous avez identifié un bien pour vérifier qu'il correspond à votre « **cahier des charges** ». *Transports en commun, commerces, écoles, crèches, équipements sportifs...*  
*Se rapprocher de la SECAL et/ou de la mairie de Dumbéa.*
- ▶ **Prenez votre temps : attention aux coups de cœur !**  
Une fois que vous avez trouvé un logement qui vous plaît, passez du temps dans le quartier.



**Tous ces éléments participent à votre qualité de vie. Le choix de votre quartier et la situation exacte de votre futur logement sont déterminants.**

## 2. ACHETER POUR INVESTIR

### INVESTIR DANS LA PIERRE :

- C'est choisir la sécurité et se projeter dans l'avenir.
- Depuis plus de 10 ans, les prix de l'immobilier ont fortement et régulièrement progressé alors que la bourse a perdu 50 % de sa valeur.

### LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE :

- ▶ **L'emplacement** : bien connaître le marché local est la règle d'or. Posez-vous les bonnes questions. Le bon emplacement, c'est aussi celui qui est au juste prix.
- ▶ **La rentabilité** : vous renseigner sur le marché locatif, les évolutions démographiques et économiques de la commune dans laquelle vous comptez investir est indispensable. L'existence d'une garantie locative vous sécurise sur tous ces aspects.
- ▶ **La possibilité de défiscaliser\*** aussi attrayante soit elle ne doit pas masquer les critères prioritaires attachés à un bien immobilier.

\* Selon la loi en vigueur



**Grâce à ses 4 métiers intégrés, le groupe Tropic est là pour vous accompagner et conseiller dans vos démarches.**

# 02 CHOISIR SON HABITATION



## HABITER DANS L'ANCIEN

- ▶ Les emplacements des biens sont généralement proches des centres villes (Nouméa, Koné...).
- ▶ Un bien éventuellement avec un cachet selon l'année de construction (maison coloniale, art déco) ou si le propriétaire précédent a réalisé des travaux d'entretien et de mise en valeur.

### LES POINTS À VÉRIFIER :

- ▶ L'état du bien.
- ▶ Les travaux à réaliser (toiture, plomberie, électricité...).
- ▶ Le classement éventuel du logement.
- ▶ Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD).
- ▶ Le cahier des charges du lotissement.
- ▶ En cas de copropriété, les charges collectives.



**Astuce : Vu l'absence de réglementation (termites, amiante) n'hésitez pas à faire intervenir des artisans pour vous aider dans la vérification de l'état du logement.**



## HABITER DANS LE NEUF (Vente sur plans)

### LES PLUS :

- ▶ Avoir le privilège d'être le premier occupant.
- ▶ Bénéficier de plans optimisés, de produits normés.
- ▶ Bénéficier de frais de notaire réduits (si primo-accédant).
- ▶ Bénéficier de conditions de financement attractives (PTZ+ aides provinciales).
- ▶ Bénéficier d'une GBA (Garantie Bancaire d'achèvement) + une garantie décennale.

### LES MOINS :

- ▶ Législation à ce jour inexistante pour protéger le maître d'ouvrage (notamment la loi Spinetta du 4 janvier 1978 «dommage-ouvrage» non appliquée sur le territoire) en cas de sinistre. Tous les frais éventuels d'expertise, de travaux restent à la charge du maître d'ouvrage tant que les responsabilités n'ont pas été déterminées.
- ▶ Idem sur les constructions de maisons individuelles. La loi de 1990 dit « CCMI » ne s'applique pas non plus sur le territoire. Celle-ci encadre cette profession et impose des garanties de prix et délais.



### CHOISIR UN TERRAIN POUR FAIRE CONSTRUIRE SA VILLA

#### ACHAT D'UN TERRAIN DANS UN LOTISSEMENT :

Le terrain est viabilisé. Il est livré avec tous les branchements nécessaires à votre future construction (eau, électricité, assainissement...).

#### Lors de la signature du compromis chez le notaire, le lotisseur vous remettra :

- ▶ Le règlement et le cahier des charges du lotissement nécessaires (demande de financement, dépôt de PC...).

#### ACHAT D'UN TERRAIN HORS LOTISSEMENT :

##### Les travaux de viabilisation sont à votre charge. Vous devrez :

- ▶ Procéder à un bornage du terrain (via un géomètre) pour connaître sa superficie exacte.
- ▶ Vous procurer auprès de la mairie et/ou du notaire le certificat d'urbanisme (PUD, servitude...).



**Attention ! Dans tous les cas, il est fortement conseillé à l'acquéreur d'un terrain à bâtir de faire réaliser une étude de sol. N'hésitez pas à vous rapprocher de Tropic Villas si vous souhaitez faire construire. Tropic Villas vous conseillera et accompagnera dans vos démarches.**



# 03 TROUVER SON FINANCEMENT

## COMMENT ESTIMER MON BUDGET ?

- ▶ Il correspond à l'apport personnel + les emprunts bancaires.
- ▶ La capacité de remboursement : revenu mensuel net divisé par 3.

## COMMENT OPTIMISER MON BUDGET ?

- ▶ **Les prêts libres** : à taux fixe, variable et les formules mixtes.
- ▶ **Les prêts réglementés** : prêts à taux zéro + aides provinciales.

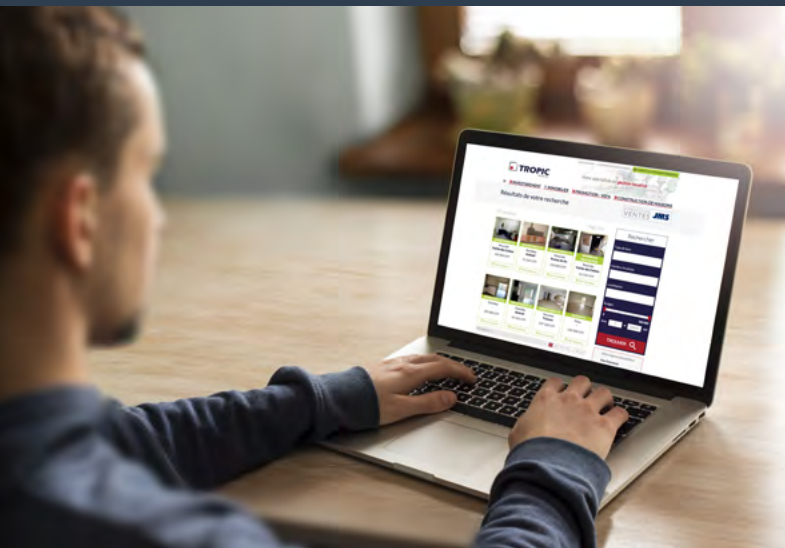
## AUPRÈS DE QUI PUIS-JE EMPRUNTER LOCALEMENT ?

- ▶ **Les banques.**
- ▶ **Les frais annexes :**
  - Anticiper ou prendre en compte les frais annexes.
  - Conditions d'assurance du crédit (DIT).
  - Frais liés à la mise en place du crédit : frais de dossier...
  - Options possibles : indemnité en cas de remboursement anticipé, franchise totale ou partielle des intérêts intercalaires...



**Astuce Tropic : nous pouvons vous accompagner dans vos démarches bancaires, de la simulation jusqu'à votre accord en vous donnant accès aux meilleures conditions de financement négociées auprès de nos partenaires bancaires.**

# 04 TROUVER SON LOGEMENT



## INTERNET

**C'est un outil idéal pour :**

- ▶ Initier une recherche.
- ▶ Affiner son cahier des charges personnel.
- ▶ Se faire une idée du marché.

## LES AGENCES IMMOBILIÈRES

En tant que spécialistes, elles sauront vous conseiller sur les prix du marché, les quartiers, les prestations... Leurs honoraires sont libres et couramment intégrés au prix de vente du bien.

## LES PROMOTEURS

**Les appartements neufs sont proposés généralement :**

- ▶ Dans la presse, sur les sites des agences immobilières et parfois dans les bureaux de vente sur place.



**Rien ne vaut une visite sur place et un rendez-vous avec un professionnel. Méfiez-vous des photos prises en grand angle et des descriptifs trop parfaits.**



### **LES LOTISSEURS ET/OU « AMÉNAGEURS »**

- ▶ Les terrains à bâtir sont proposés par les lotisseurs.
- ▶ Ils achètent des terrains, les divisent et les aménagent (3 Vallées, Nétéa, Arboréa, Dumbéa/Mer...).
- ▶ Vous n'avez plus qu'à faire construire ou acheter un logement clé en main via un constructeur (dans ce cas, bien vérifier le contrat qui vous lie au constructeur).

### **PARTICULIER À PARTICULIER**

Acheter en direct peut paraître plus simple et plus économique, soyez tout de même vigilant... afin d'éviter les surprises (vices cachés).



**Ne négligez pas le bouche-à-oreille, le porte-à-porte, les petites annonces et les conseils de professionnels.**

# 04 EMMÉNAGER CHEZ SOI



## DANS L'ANCIEN

### LA REMISE DES CLÉS A LIEU CHEZ UN NOTAIRE LORS DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE.

C'est le moment où les attestations de propriété vous sont remises. Ce qui vous permet de souscrire aux abonnements eau, gaz, électricité, téléphone...

#### Une fois les clés en mains :

- ▶ **Souscrivez à une assurance Multirisques Habitation** si vous allez occuper ce bien.
- ▶ **Souscrivez à une assurance Propriétaire Non-Occupant** si vous le louez ou allez faire des travaux avant de l'habiter.
- ▶ Indiquez à votre assureur les coordonnées et les caractéristiques exactes de votre logement.



#### CONSEIL : LES ÉTAPES À RESPECTER

**Si le vendeur vous a remis les clés avant la signature de l'acte de vente (c'est possible mais non recommandé), ne commencez pas les travaux.**

## DANS LE NEUF (en vente en l'état futur d'achèvement)

- ▶ Un mois avant la livraison de votre logement par le promoteur, vous devriez recevoir un courrier recommandé de confirmation avec une date et une heure précise de RDV pour la remise de vos clés.
- ▶ Le jour de la livraison, vous prenez possession physiquement et juridiquement de votre logement.

### LA RÉCEPTION DE VOTRE LOGEMENT

- ▶ C'est le moment de signaler par écrit sur le procès verbal vos réserves sur d'éventuels défauts ou vices apparents.
- ▶ A l'issue de cette réception, vous disposez d'un mois pour communiquer, par courrier recommandé avec AR, d'éventuelles réserves complémentaires.
- ▶ Soyez particulièrement attentif au parfait état des équipements comme les bacs à douche/pare douche, les cuisines, les revêtements de sol...



**N'oubliez pas de souscrire à une Assurance Multirisques Habitation pour ce jour J. C'est aussi le jour où vous versez le solde du prix de votre logement. Ce montant s'élève à 5 % ou 10 % du prix global.**



### DANS LE NEUF ET DANS L'ANCIEN

#### L'assurance Propriétaire Non-Occupant :

- ▶ Elle vous protège contre le défaut d'assurance de votre locataire.
- ▶ Elle couvre la plupart des risques compris dans une assurance Multirisques Habitation classique. Elle inclut votre responsabilité civile de propriétaire, puisque vous êtes responsable des dommages que votre bien peut causer.

#### L'assurance Multirisques Habitation :

- ▶ Elle couvre le locataire en cas de vol, dégât des eaux, incendie, bris de glace...
- ▶ Prenez bien connaissance des franchises et des sinistres non couverts.

### VOS GARANTIES DANS LE NEUF (VEFA)

#### EN L'ABSENCE DE LOI TYPE SPINETTA OU CCMI, ELLES S'ARTICULENT AUTOUR DE :

##### La garantie de parfait achèvement :

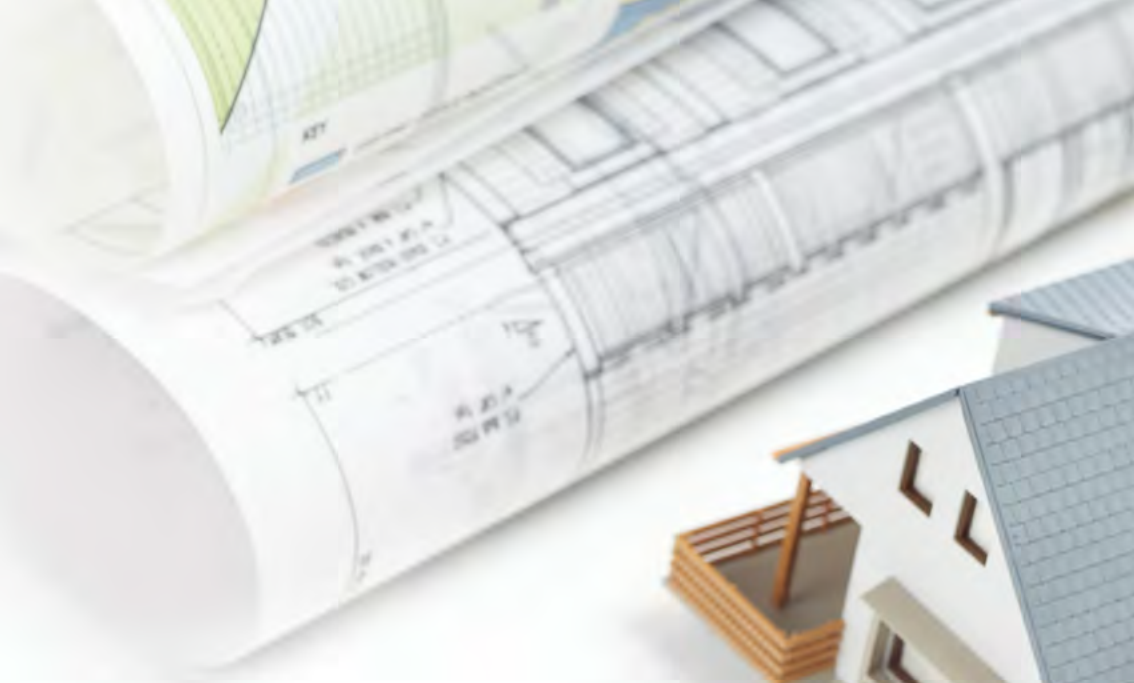
D'une durée d'un an suivant la réception, elle est due par les entreprises au Maître d'ouvrage. Cette garantie vise à remédier à tous les désordres signalés par le seul Maître d'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception (1 mois).

##### La garantie décennale :

Elle couvre les désordres qui mettraient en cause la solidité de la structure (toiture, étanchéité...).



**Ne négligez pas le moment de la signature de l'acte chez le notaire : vous êtes désormais propriétaire d'un logement en cours de construction car c'est une vente sur plans.**



# CONTRAT D'ASSURANCES HABITATION

M. \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_  
notifications à \_\_\_\_\_, titulaire du passeport ou document national d'identité (DNI) numéro \_\_\_\_\_, majeur, ayant élu domicile aux fins de  
prénommant **"le propriétaire".) d'une part,**  
M. \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_  
notifications à \_\_\_\_\_, titulaire du passeport ou document national d'identité (DNI) numéro \_\_\_\_\_, majeur, ayant élu domicile aux fins de  
prénommant **"le locataire".) d'autre part,**  
ont fait acte, **PRÉALABLEMENT EXPOSE** que le propriétaire est titulaire de la propriété et ont reconnu réciproquement leur capacité légale suffisante pour la conclusion du présent contrat.  
PROPRIÉTÉ: adresse \_\_\_\_\_



**SI VOUS SOUHAITEZ DES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES,  
N'HÉSITÉZ PAS À NOUS CONTACTER. NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE DISPOSITION.**

6 rue Fleming | Ducos

Tél : **24.77.10**

Fax : **27.16.08**

E-Mail : [developpement@tropic.nc](mailto:developpement@tropic.nc)

12 rue Tourville | Quartier Latin

Tél : (687) **25.25.26**

Fax : (687) **25.37.90**

E-Mail : [developpement@tropic.nc](mailto:developpement@tropic.nc)

Lotissement Les Cassis | Koné

Tél : **77.11.10**

E-Mail : [developpement@tropic.nc](mailto:developpement@tropic.nc)

 [www.tropic.nc](http://www.tropic.nc)