

## CHECKLIST EVALUER SON BUDGET D'ACHAT IMMOBILIER

### Documents à préparer :

- 3 derniers bulletins de salaire (ou bilans comptables pour indépendants)
- 2 derniers avis d'imposition
- 3 derniers relevés de comptes bancaires
- Justificatifs d'épargne (livrets, PEL, assurances-vie...)
- Tableau d'amortissement des crédits en cours (auto, conso, immobilier)
- Justificatif de situation professionnelle (contrat de travail, attestation employeur...)
- Justificatifs de revenus locatifs éventuels
- Pièce d'identité et justificatif de domicile

### Étapes pour calculer votre capacité d'emprunt :

- Calculer vos revenus nets mensuels pris en compte par la banque
- Identifier vos crédits en cours et vos charges fixes
- Appliquer la règle du taux d'endettement maximum (environ 35%)
- Estimer la mensualité maximale que vous pouvez supporter
- Simuler votre capacité d'emprunt selon la durée du prêt (15, 20 ou 25 ans)
- Comparer plusieurs hypothèses de taux d'intérêt

### Déterminer votre budget d'achat immobilier réel :

- Ajouter votre apport personnel disponible
- Déduire les frais de notaire (environ 7-8 % dans l'ancien, 2-3 % dans le neuf)
- Prévoir les frais bancaires et la garantie de prêt
- Estimer les éventuels travaux
- Prévoir les frais de déménagement et d'équipement

### Vérifications avant de commencer les visites :

- Vérifier que votre reste à vivre reste confortable
- Tester plusieurs scénarios de mensualité
- Réaliser une simulation avec votre banque ou un courtier
- Obtenir un accord de principe si possible
- Définir clairement votre budget maximum pour le prix du bien