

Acheter en Tunisie

1. Combien puis-je emprunter?

Pour solliciter un crédit immobilier en vue d'une acquisition immobilière en Tunisie, vous devez disposer d'un apport personnel de 20% minimum pour un crédit précédé d'une phase d'épargne, sinon un minimum de 30% est requis.

Cet apport n'inclut pas les frais annexes suivants:

- Frais d'enregistrement du contrat de prêt à la Recette des Finances
- Les assurances à contracter auprès d'une compagnie d'assurance tunisienne, payables en une seule fois avant le déblocage du crédit:

- Assurance vie dépendant de votre âge, du montant et de la durée du crédit
- Assurance logement dépendant du montant et de la durée du crédit

Concernant le montant maximum que vous pouvez solliciter, celui-ci est non plafonné. Il est déterminé principalement par votre niveau d'endettement qui doit demeurer sous la barre des 40% de vos revenus nets selon la réglementation bancaire en vigueur.

2. Comment puis-je calculer ma capacité d'endettement?

Avant de vous lancer dans un crédit, vous devez évaluer combien vous souhaitez consacrer chaque mois au remboursement du prêt, en fonction de vos revenus et de vos charges. Vous devez, pour cela, tenir compte de votre capacité d'endettement telle que conditionnée en Tunisie.

En Tunisie, le calcul de l'endettement intègre, les charges de remboursements bancaires pour vos crédits contractés en Tunisie et dans votre pays de résidence.

3. Quels sont les papiers nécessaires pour constituer mon dossier de demande de crédit?

Les documents requis pour constituer votre dossier de crédit:

- Une demande manuscrite de crédit (spécifiant le bien à acquérir et son prix ainsi que le montant et la durée du crédit sollicité)
- Pour les nouveaux clients, une attestation de solvabilité de votre banque, dans votre pays de résidence (stipulant que votre compte fonctionne d'une manière satisfaisante)

Les justificatifs de revenu:

- Les relevés de compte bancaires des 3 derniers mois de votre banque étrangère,
- Le dernier avis d'impôt sur le revenu dans votre pays de résidence,
- Si vous êtes non salarié: la déclaration unique des revenus dans votre pays de résidence,
- Si vous êtes salarié,
 - Une attestation de salaire annuelle ou vos 3 dernières fiches de paie,
 - Une attestation de travail récente,
 - Une copie certifiée conforme de votre contrat de travail.

Les justificatifs d'identité :

- Une photocopie de votre carte d'identité nationale tunisienne
- Une photocopie de votre passeport tunisien,
- Une photocopie de votre carte de séjour (En cas de double nationalité, fournir une photocopie de votre passeport étranger),
- Un extrait de naissance datant d'un mois maximum.

Les justificatifs du bien à financer :

Ces justificatifs dépendent du bien immobilier à financer.
N'hésitez pas à contacter notre équipe pour de plus amples informations.

Concrétisez votre achat

Ça y est !! Vous avez trouvé le terrain ou la maison de vos rêves: maintenant vous devez concrétiser votre achat. Ci-après les conseils de notre équipe pour vous aider à passer ce cap rapidement et convenablement.

Signer la promesse de vente

A la signature de la promesse de vente, le vendeur et l'acquéreur (vous) s'engagent l'un à vendre, l'autre à acheter, après s'être accordés sur le prix et les modalités de la vente. A ce niveau, et d'un commun accord, vous pouvez verser une avance (x% du prix de vente) pour matérialiser votre engagement.

La promesse de vente est généralement assortie d'une condition suspensive liée à l'obtention et aux conditions du prêt stipulant que si vous n'obtenez pas votre prêt, la promesse est annulée et le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

Cette étape peut être inutile et vous pouvez passer directement au contrat de vente définitif, si vous avez déjà obtenu un accord de principe bancaire pour votre crédit.

Pour plus de sécurité, vous pouvez recourir aux services d'un avocat pour la rédaction de cette promesse de vente.

Souscrire un crédit immobilier

Dès que vous vous êtes mis d'accord avec le vendeur et éventuellement, vous avez signé la promesse de vente, vous pouvez solliciter la banque pour un prêt immobilier et déposer votre dossier de demande de crédit.

Si, après étude préalable, votre demande de crédit immobilier est acceptée, un accord de principe vous sera remis confirmant l'engagement de la banque à vous accorder le crédit sollicité sous les conditions mentionnées.

Une fois l'offre de prêt acceptée par vos soins et le contrat de vente définitif signé et enregistré, vous devez prévoir un minimum de 45 jours ouvrables avant le débloqué des fonds (délai maximum pour l'inscription de l'hypothèque par la Conservation de la Propriété Foncière).

N'hésitez pas à nous contacter pour de plus amples informations.