



QUELQUES CONSEILS

- Demander les frais de notaire détaillés pour contrôle.
- Demander les frais d'agence avant son intervention.
- Demander à la banque un tableau d'amortissement avec les frais d'assurance.
- Demander à la banque les frais détaillés : de dossiers, transfert, assurance, multirisque habitation... et fuir si on vous explique qu'on ne peut pas vous les donner.

contracté pour l'inscription de l'hypothèque. Les honoraires du notaire, eux, varient d'un professionnel à un autre. "Il est raisonnable de prévoir 1% au titre de ses honoraires", dixit Chraïbi. Rarement, le professionnel vous soumettra un devis détaillé de ses honoraires. La raison ? C'est parce qu'il ne veut pas forcément s'étaler sur ses frais et qu'il ne connaît pas forcément le détail des coûts engendrés lorsqu'il accepte un dossier. Le calcul des frais d'hypothèque varie en fonction de la nature du bien : terrain agricole, maison, appartement... "Le notaire est sous serment. On peut généralement lui faire confiance, sur tous les frais autres que les honoraires, sur lesquels il a de la marge de manœuvre. Certains dossiers sont plus difficiles et longs à traiter que d'autres, d'où une facturation différente", reconnaît Chraïbi.

Gare à l'assurance !

L'étape cruciale qui suit est celle du financement à proprement parler, celui du crédit immobilier. Il faut savoir par exemple que les frais de dossiers bancaires (qui sont nuls si le passage se fait via un courtier en prêt immobilier) varient d'une banque à une autre. Ils oscillent entre 500 et 5000 dirhams. "Attention, il faudra les demander à son banquier qui n'hésite pas à les dissimuler jusqu'au dernier moment", conseille Chraïbi. Concernant les taux d'intérêt, ils sont systématiquement entendus et affichés hors

taxes. La TVA étant de 10%. Les autres frais à regarder de très près sont ceux liés à l'assurance. L'assurance décès/invalidité couvre l'emprunteur contre le risque de décès et d'invalidité. En d'autres termes, cela veut dire que si l'acquéreur décède avant le terme de son crédit, l'assurance paie le capital restant dû à la banque, et les ayant droit de l'acquéreur héritent du bien. Ces frais d'assurance ne sont jamais indiqués lorsqu'un banquier vous fait une offre. Or de nombreuses disparités apparaissent justement sur le coût de l'assurance. Leur prix varie, selon que les primes sont payées mensuellement, semestriellement ou flat (en une prime unique fixe), et selon l'assureur évidemment. Il n'est donc pas raisonnable d'essayer de comparer manuellement des types d'assurance différents sans outillage. "On ne peut pas comparer des primes semestrielles et des primes mensuelles de façon sim-

ple. Cela demande un (re)travail conséquent. Dans l'absolu, il n'y a pas un type de prime qui est moins cher que l'autre. Il faut seulement être convenablement outillé techniquement pour faire cette comparaison. De manière générale, le banquier évite d'en parler pour minimiser facilement le coût pour l'emprunteur", explique Youssef Chraïbi. C'est un coût caché dans la mesure où certains clients n'apprennent qu'ils doivent souscrire à une assurance qu'au moment de la signature du contrat définitif. Quant à la "multirisque habitation", cette assurance n'est théoriquement pas obligatoire. Mais la grande majorité des banques exige sa souscription dans le cadre de la mise en place du crédit, au sein même de l'établissement. Cette assurance couvre le bien du client contre le vol, l'incendie, les dégâts des eaux et la responsabilité civile, principalement. "Le coût de cette assurance, varie entre les polices, c'est-à-dire de ce qu'on a décidé de couvrir. Mais le coût varie également en fonction des banques. Certains assureurs seront plus chers que d'autres, cela va de soi", précise Chraïbi. Ces frais peuvent varier de 360 à 5.000 dirhams. Ils dépendent du montant assuré et de la police elle-même. Ce sont donc là autant de frais engagés auxquels on ne pense pas forcément. Maintenant, l'acheteur est avisé ! [•]

Mohamed Yazid