

LE BAROMETRE DE LA BELLE-MERE

Par James Goffin. Illustration Par Arnaud Billande.

Les pièges à éviter si vous désirez acheter.

A notre époque, il est important de prendre du recul lorsqu'un bien vous plaît et que vous souhaitez l'acheter afin d'éviter les mauvaises et de le regretter pendant 20 ans... Surtout au prix des biens immobiliers de nos jours ! Prenez donc le temps nécessaire pour étudier votre achat et vous éviterez ainsi les pièges les plus courants.

L'achat d'un bien constitue l'une des opérations financières les plus importantes de votre vie et nécessite la plus grande prudence. Les informations nécessaires au bon déroulement de la transaction sont nombreuses. Il vaut donc mieux bien se questionner avant de s'engager dans une offre d'achat. Toutes ces informations vous aideront à offrir le bon prix et surtout à acheter au juste prix.

Quelques conseils pour faire les bons choix :

Votre crédit hypothécaire :

La première démarche à effectuer est de vérifier (avec votre banquier ou votre courtier) votre capacité d'emprunt maximale de façon à vous fixer un plafond et à vous y tenir. Partant de ce montant, il vous faudra enlever les frais annexes : frais de notaire (maximum 2,5%), le droit d'enregistrement (12,5% du montant d'achat du bien), l'hypothèque, etc.

Un autre point à prendre en compte pour boucler le budget : les travaux s'il y en a ! Le mieux est de faire estimer ceux-ci par un professionnel (un entrepreneur ou un architecte de préférence recommandé par un ami).

Une fois les divers frais annexes et les travaux estimés, vous pourrez savoir combien il vous reste au maximum pour acheter le bien de vos rêves sans prendre de risque. Ce budget vous permet également de vous fixer sur un type de bien précis et cohérent avec le marché actuel. Ainsi vous ne partirez pas sur une mauvaise piste qui vous fera perdre du temps inutilement et avoir des frustrations ou des regrets.

La localisation

A plus d'un titre, la localisation est un critère de

recherche très important. Le quartier où vous allez vivre doit répondre à vos attentes. Il faut dès lors faire attention à ce que le voisinage soit « accueillant » et compatible à votre mode de vie. La proximité de commerces, de transports en communs, d'une école, etc. est également à prendre en compte.

Ce critère sera un avantage indéniable, en cas de revente par exemple. En effet, il faut bien garder à l'esprit que la localisation de réaliser une plus-value substantielle permet à moyen ou à long terme, selon que vous achetiez plus cher dans un quartier déjà côté ou si vous misez un quartier avec potentiel de développement. Le deuxième choix s'avère bien sûr plus risqué mais peut vous faire réaliser une plus value beaucoup plus importante si le quartier « explose » dans les années à venir. Ce choix dépendra donc de votre esprit d'aventure !

S'il s'agit de votre premier achat en résidence principale, vous devrez peut-être vous contenter d'une superficie moindre que celle dont vous rêviez, quitte à revendre et à acquérir plus grand par la suite. La plus value générée par la revente du bien est souvent positive et vous aidera à franchir les paliers en sécurité.

Situation urbanistique : critère déterminant !

La jolie vue offerte de votre futur logement ne disparaîtra-t-elle pas pour laisser place à un autre immeuble ?

Votre terrasse est-elle autorisée ? etc. Pour toutes ces questions il est indispensable d'aller se renseigner auprès du service de l'urbanisme de la commune afin de vérifier la conformité des permis et de l'affectation du bien pour éviter de mauvaises surprises voire des catastrophes. Vous pouvez également vérifier les affectations auprès d'un professionnel de l'immobilier avant de faire une offre écrite.

L'état général du bien : travaux en perspective ?

Il est vivement conseillé de faire attention aux points suivants (à voir de préférence avec un professionnel) :

- La chaudière : date de pose, certificat de conformité, carnet d'entretien ;
- Le tableau électrique : date de pose, présence de disjoncteur préférable aux fusibles, disjoncteur différentiels pour la salle de bain, état des prises et la conformité actuellement requise ;
- Les aérations (obligatoires pour les chaudières à gaz et les pièces d'eau)

- L'état de la plomberie / de la toiture / de la façade / des fenêtres / portes / serrures et de l'isolation phonique et thermique ;
- Les charges de copropriété (variables selon la présence d'un ascenseur, concierge, copropriété). Pour les appartements dans des grands ensembles, faites attention aux règlements d'ordre intérieur qui peuvent parfois être peu compatibles avec votre mode vie. En outre, demandez également les quatre derniers procès verbaux des Assemblées générales des copropriétaires afin de connaître le devis des travaux en cours ou à effectuer ;
- Vérifiez la présence d'un locataire en consultant avec attention le bail afin de connaître la disponibilité du bien et du loyer payé ;



N'hésitez pas à poser toutes les questions possibles au vendeur concernant :

- les précédents propriétaires. Pourquoi le vendeur vend-il son bien (problème interne de l'appartement ?) ? Cela permet de connaître l'historique de votre logement et de découvrir les failles possibles. ;
- l'année de construction du bien (vérifiez si l'immeuble n'est pas soumis à la TVA par exemple) ;
- le montant du précompte immobilier et du revenu cadastral (à payer chaque année) ;
- le montant des charges et le détail de celles-ci (charges communes, etc.) : permet de prévoir les dépenses mensuelles ;
- l'état du fonds de réserve de la copropriété et le montant des provisions pour les travaux importants (cela

permet d'en tenir compte dans la négociation si des gros travaux sont prévus).

N'hésitez surtout pas :

- à rédiger un check list avec toutes les questions utiles à poser au propriétaire ou à l'agent immobilier de façon à avoir tous les éléments qui vous permettront de décider en toute objectivité de faire une offre ou non ;
- à vous faire accompagner par un expert immobilier ou une connaissance ayant une bonne connaissance du secteur ou à faire appel à un chasseur immobilier qui défendra vos intérêts, vous estimera de façon objective le bien qui vous intéresse et le négociera pour vous. Il prendra votre recherche en main et vérifiera tous les points précédemment évoqués. En outre, la centralisation de votre recherche (interlocuteur unique) vous fera gagner du temps. Cela vous permettra d'acheter au bon prix et en toute sécurité.

En conclusion, il faut être prudent lorsque l'on achète un bien immobilier. Un détail peut tout changer et faire virer ce qui nous semble être une bonne affaire en cauchemar. Il faut prendre du recul et visiter plusieurs biens afin de se familiariser avec le marché et savoir ce que vous voulez vraiment. N'hésitez surtout pas à vous reposer sur l'avis de professionnels qui sont là pour vous aider...

Un grand merci à toute l'équipe de Property Hunter, pour leurs conseils avisés.



Equipe de Property Hunter par Aurélie Choral