Achat immobilier : quelques pièges à éviter

Publié le 23/12/2014

Avant toute acquisition immobilière, de nombreuses vérifications et précautions s’imposent pour éviter des déconvenues futures.

Avant toute acquisition immobilière, de nombreuses vérifications et précautions s’imposent pour éviter des déconvenues futures.

Faut-il acheter avant de vendre ?

Le coup de cœur n’est pas sans danger. S’engager dans une acquisition avant d’avoir vendu le bien destiné à la financer conduit à la souscription d’un prêt relais, le plus souvent accompagné d’un prêt amortissable classique.

En pratique, l’établissement avance entre 60 et 80 % de la valeur du bien à vendre en se fondant sur les différentes estimations réalisées par des professionnels de l’immobilier.

Jusqu’à la vente, l’emprunteur devra rembourser les intérêts du prêt relais ainsi que les échéances du prêt classique. Le prêt relais est soldé lors de la vente.

A noter : Avant la vente du bien, la situation d’endettement de l’emprunteur est bien souvent supérieure à sa capacité réelle et donc difficilement viable à long terme.

Avant toute acquisition immobilière, de nombreuses vérifications et précautions s’imposent pour éviter des déconvenues futures.

Peut-on s’en tenir à la parole du vendeur ?

Lors de la visite d’un bien, il est important de ne pas s’en tenir uniquement à la parole du vendeur ou aux diagnostics.

Se faire accompagner d’un professionnel pour estimer le coût des travaux ou vérifier la conformité de certaines installations est utile. Vous n’aurez en effet aucun recours contre votre vendeur, s’il s’agit d’un particulier. Il n’est tenu d’aucune garantie sur le bien vendu, dans la mesure où il est de bonne foi et où il ignorait l’existence du vice.

Quelles précautions prendre avant d’investir dans un bien immobilier locatif ?

Gare aux opérations d’investissement locatif trop attractives.

Précaution quant au bien - Avant de s’emballer face à prix d’achat bas et un loyer annoncé élevé, il convient de vérifier l’environnement du bien : proximité des transports, accès routier, écoles, dynamisme économique de la ville et de la région. De même, une étude approfondie de l’état du marché locatif est indispensable pour éviter de se retrouver avec un bien vide de tout locataire. Les conseils du notaire, professionnel du marché immobilier local, sont indispensables pour réaliser une bonne opération.

Précautions quant aux travaux - Une attention toute particulière est nécessaire sur les travaux réalisés par le vendeur. Le futur acquéreur doit s’informer au mieux sur ces travaux. Ainsi, l’achat d’une maison qui a fait l’objet d’une importante rénovation, nécessite une vigilance accrue. Il est important de vérifier que les travaux ont été réalisés aux normes. Demandez les factures, les références des entreprises et la nature des garanties attachées aux travaux. Vérifiez aussi que toutes les autorisations d’urbanisme ont bien été obtenues, par exemple, pour la pose de fenêtres de toit, la création d’une véranda… A défaut, l’acquéreur peut, un jour, être contraint de détruire ses constructions non déclarées.

Penser à la fiscalité - Sur le plan fiscal, le montant des impôts locaux peut être sensiblement différent avant et après déclaration des travaux d’agrandissement.

(C) Photo : Fotolia