#VIDÉO | Les 5 points clés avant d'acheter un bien immobilier

Publié le 17/07/2018



Vous pensez avoir trouvé le bien de vos rêves (emplacement, aménagement, qualité de vie, état du bien, prix,…)… Avant de vous engager quelques précautions s'imposent.

Vous pensez avoir trouvé le bien de vos rêves (emplacement, aménagement, qualité de vie, état du bien, prix,…)… Avant de vous engager quelques précautions s'imposent.

BUDGET

Estimez bien le budget de votre projet immobilier : prix d'acquisition, honoraires de négociation, frais d'hypothèques, travaux d'amélioration éventuels, frais d'actes. Ces derniers seront constitués pour l'essentiel des Droits de Mutation à Titre Onéreux (80%), dus à l'administration fiscale et de la rémunération de l'étude notariale. Vérifiez enfin votre capacité d'emprunt avec votre banque.

TRAVAUX

Assurez-vous de la faisabilité juridique des travaux importants (démolition de murs, agrandissements, modification de l'aspect extérieur,…) que vous envisagez d'entreprendre, auprès de la mairie du lieu de situation du bien ou de la copropriété. Pour ce qui est de leur réalisation, faites établir plusieurs devis auprès de professionnels du bâtiment. Attention, il est conseillé, en accord avec le vendeur, de prévoir dans l'avant-contrat de vente, une condition suspensive relative à ces travaux. Cette condition suspensive vous permettra de vous désengager s'ils ne sont finalement pas autorisés.

DIAGNOSTICS

Demandez dès les premières visites le dossier de diagnostics techniques. Il comprend un ensemble de diagnostics obligatoires (amiante, performance énergétique, état relatif à la présence de termites, constat de risque d'exposition au plomb, état des installations électriques et de gaz, métrage de la superficie dit « loi Carrez » …). Il informe l'acquéreur de l'état général du bien à vendre. Il doit lui être fourni dès la promesse ou le compromis de vente .

COPROPRIETE

Soyez attentif à l’état financier de la copropriété en interrogeant le vendeur sur le montant des charges, les éventuels travaux votés ou envisagés,… Le syndic doit fournir un document regroupant les informations nécessaires ainsi que les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales. Généralement, les travaux votés avant la signature de la promesse de vente sont à la charge du vendeur.

NOTAIRE

Une fois un accord trouvé avec le vendeur sur le prix du bien de vos rêves, vous signerez une promesse de vente ou un compromis. Il vous sera demandé à cette occasion, une indemnité d’immobilisation ou un dépôt de garantie, généralement entre 5 et 10% du prix de vente, montant débité de votre compte.

Après cette signature, vous bénéficierez d’un délai de rétractation de dix jours pour changer d’avis. Ensuite, vous aurez à respecter les conditions et délais prévus dans votre avant contrat pour obtenir votre prêt. Un rendez-vous de signature de la vente définitive vous sera proposé par le notaire, en général 3 mois après la signature de l’avant-contrat. Après signature de l’acte, vous devenez propriétaire et le vendeur vous remet les clés.

A toutes les étapes importantes de votre vie, ayez le réflexe notaire