
Immobilier : les questions à se poser avant d'acheter

Publié le 26/10/2012



Bien acheter un appartement ou une maison : les questions à se poser

Un bon achat immobilier est celui qui répond le mieux à vos besoins personnels tout en respectant votre budget. Avant de se lancer dans les visites immobilières ou de formuler une offre d'achat, il peut être utile de définir des critères de priorité concernant l'appartement ou la maison que vous recherchez, et de bien estimer le coût total de votre projet immobilier.

Quelles questions se poser avant de visiter un bien immobilier ?

Par exemple, avant tout achat d'un appartement ou d'une maison, il vous faut vous poser la question de :

- **la situation géographique du bien immobilier** : proximité d'écoles, de commerces, du lieu de travail...
- **l'accessibilité** : les moyens de transport, les voies d'accès, le stationnement...
- **l'absence de nuisances** : le voisinage, les désordres visuels, sonores ou olfactifs, la proximité de zones à risques naturels ou technologiques, le voisinage immédiat...
- **la qualité de la construction** : l'ancienneté du bien, la date de rénovation, l'isolation phonique et thermique...
- **le profil du bien** : l'étage, l'exposition, l'état des immeubles environnants, la surface habitable, les servitudes qui concernent le bien...

Que faut-il inclure dans le budget d'achat d'un bien immobilier ?

Avant tout projet d'acquisition, il est également nécessaire de définir de manière précise un budget d'achat, qui doit notamment prendre en compte tous les éléments suivants :

- **le prix** : élément essentiel de la vente, le prix du bien immobilier qui retient votre attention doit correspondre à celui généralement pratiqué dans un secteur géographique déterminé (pour une première estimation, vous pouvez consulter la carte des prix immobiliers à Paris et en Ile-de-France sur ce site, pour plus de précisions vous pouvez consulter votre notaire).
- **les mensualités du prêt** : si vous empruntez, calculez le coût de votre prêt immobilier. Pour cela, comparez plutôt les taux effectifs globaux (TEG) qui tiennent compte du coût de l'assurance et des frais de garantie.

- **les frais de notaire** : il est indispensable de prendre connaissance des frais de notaire dès le départ, afin de pouvoir l'inclure dans le montant de votre budget d'achat. Ces frais, plus justement appelés « frais d'acquisition », sont composés d'un ensemble d'impôts et de taxes que le notaire collecte pour le compte de l'Etat et des collectivités locales, de la TVA et des honoraires du notaire.

- **les charges de copropriété** : pour l'achat d'un appartement, le montant des charges de copropriété doit être étudié avec soin. Pour cela, demandez à consulter les derniers relevés de charges, les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales de copropriétaires et le carnet d'entretien de l'immeuble lorsqu'il existe. Cela vous permettra de connaître précisément le coût de fonctionnement de la copropriété, les travaux envisagés, et le fond de roulement éventuel à verser lors de l'entrée dans la copropriété.

- **la consommation énergétique du bien** : elle est indiquée dans le diagnostic de performance énergétique du bien. Elle est également mentionnée sur l'annonce immobilière relative au bien.

- **les travaux à effectuer dans le bien** : les diagnostics électricité et gaz peuvent par exemple révéler des travaux indispensables de sécurité et de mise aux normes à effectuer.

- **les taxes locales** : pensez à vérifier le montant des taxes foncières et taxes d'habitation qui varient suivant les communes.

Votre notaire pourra vous accompagner dans cette démarche et étudier avec vous l'ensemble des documents et diagnostics qui vous seront présentés par le vendeur, afin que votre achat - évènement important - vous apporte toute satisfaction en répondant au mieux à vos attentes et qu'il soit réalisé en toute connaissance de cause.

©Photo : Photo-libre.fr