

Vente et achat immobilier : ce qu'il faut savoir



Pour acheter ou vendre sereinement votre bien, posez-vous les bonnes questions et faites-vous accompagner. Gettyimages

Avant d'acheter ou de vendre son bien immobilier, mieux vaut se renseigner afin de signer pour le meilleur, sans craindre le pire

Dorothée Blancheton

Fin mars 2022, les Notaires de France recensaient 1 175 000 transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France, signe d'un marché immobilier toujours très dynamique. Mais avant de se lancer, côté acheteur comme vendeur, une

préparation s'impose. Vous souhaitez acheter ? Prenez le temps d'analyser le marché, de vous faire une idée du prix des logements et de savoir quel bien vous recherchez. Pensez également à prendre rendez-vous auprès de votre banquier pour connaître votre capacité d'emprunt en fonction de votre apport personnel, des travaux que vous envisagez de réaliser, des frais d'acquisition... Pour l'achat d'un bien immobilier, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, d'un appartement ou d'une maison, il suit une procédure identique : repérage d'un bien, offre d'achat, signature d'une promesse ou

compromis de vente, demande de prêt bancaire, accord et signature de l'offre de prêt, signature de l'acte de vente avec remise de clés. Comptez en moyenne trois mois entre la signature du compromis de vente et la remise des clés chez le notaire. Sachez qu'un dépôt de garantie de 5 à 10% peut vous être demandé lors de la promesse de vente.

Éviter les mauvaises surprises

Lors de la visite, gare au coup de cœur qui vous empêche de repérer les éventuels défauts. Gardez un œil avisé sur les fissures, testez les robinets, radiateurs, volets électriques... Faites une

contre-visite avec un artisan. Vérifiez s'il y a des travaux votés dans la copropriété ; s'ils sont votés mais pas payés, vous devrez prendre en charge ce coût. Renseignez-vous auprès du syndic. Autre point important à prendre en considération et trop souvent négligé : sa situation personnelle. « L'achat n'aura pas les mêmes conséquences en cas de séparation ou de décès suivant que l'on achète seul ou en couple, que l'on soit en union libre, pacsé ou marié... Il y a tout un ensemble de questions que l'on a du mal à se poser mais qu'il ne faut pas écarter », prévient Maître Boris Vienne, notaire en banlieue toulousaine et porte-parole du Conseil supérieur du notariat. Pour éviter toute mauvaise surprise, l'aide d'un notaire sera alors la bienvenue. Côté vendeur aussi, mieux vaut anticiper. Là encore, le notaire saura vous indiquer les documents dont il aura besoin pour monter votre dossier. Tout acheteur a droit à un délai de 10 jours de rétractation et celui-ci ne commence qu'une fois tous les papiers réunis par le notaire ! Récupérez donc en amont les garanties décennales, diagnostics obligatoires... Cela vous évitera de faire tarder la vente et de risquer de décourager votre acquéreur. Prenez le temps de jauger le marché pour bien estimer votre bien. « Le vendeur a tout intérêt à être dans la bonne fourchette de prix. Si un bien est surestimé, il se vendra plus difficilement. Un produit à la baisse, de l'autre côté, vous fera perdre de l'argent. », glisse Me Boris Vienne. Ces achats et ventes ont de véritables enjeux qu'il ne faut pas sous-estimer.

Quels sont les diagnostics techniques obligatoires ?

Dorothée Blancheton

— Appartement, maison... En fonction du bien que vous vendez, vous devrez faire réaliser des diagnostics techniques qui seront annexés au compromis de vente puis à l'acte de vente définitif. Ces diagnostics attestent de l'état du logement et sont donc importants pour informer et rassurer l'acquéreur.

Dans le cas d'une vente de maison individuelle, le vendeur doit ainsi fournir un diagnostic métrage loi carrez dont la validité est illimitée, sauf en cas de travaux modifiant la surface, et un diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce document, qui sert notamment à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz



Anticiper la réalisation des diagnostics. Gettyimages

à effet de serre, a une validité de dix ans. L'état de l'installation intérieure de gaz et l'état de l'installation intérieure d'électricité doivent également faire l'objet d'un diagnostic si ces installations ont plus de 15 ans. Ces documents sont valables trois ans.

Évaluation des risques

La maison et son emplacement peuvent présenter des risques. Là aussi, des diagnostics permettent de faire le point sur la situation. Il est nécessaire de réaliser l'état relatif à la présence de termites, l'état des risques et pollutions (naturels, miniers, sismiques, radon...). Ces documents ont une validité de 6 mois. Le diagnostic amiante a quant à lui une validité illimitée sauf mise à jour obligatoire. Le constat de risque d'exposition au plomb est valable un an en présence de plomb et de manière illimitée en l'absence de trace de plomb. La présence d'un risque de mэрule (champignon) doit être indiquée sur l'acte de vente. Autre diagnostic important : l'état de l'installation d'assainissement non collectif (valable 3 ans). Il concerne les

logements qui ne sont pas raccordés à un réseau communal et qui disposent à la place d'une installation autonome comme une fosse. Si la maison est située dans une zone d'exposition au bruit d'aéroport, un diagnostic bruit est également obligatoire.

L'ensemble de ces documents est aussi valable dans le cadre d'une vente de logement en copropriété, excepté l'état de l'installation d'assainissement non collectif. La promesse de vente ou l'acte devra mentionner la surface privative du lot de copropriété.

Tous ces diagnostics sont réunis au sein du dossier de diagnostic technique (DDT). Il est préférable de demander à un diagnostiqueur certifié de réaliser l'ensemble de ces diagnostics avant même la mise en vente du bien.