

### QUELLES QUESTIONS POSER LORS DE SA VISITE POUR L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER ?

Vous souhaitez acheter un appartement ou une maison et la prochaine étape de votre projet est la visite du bien immobilier ? Il est essentiel de poser les bonnes questions afin de ne rien oublier et ainsi, éviter les mauvaises surprises. Mais quelles sont précisément les questions fondamentales à ne pas oublier ? Est-il important de se renseigner sur l'environnement du bien ? Que peut-on demander sur ses caractéristiques et ses équipements ? Et concernant les coûts à prévoir ?

#### LES QUESTIONS FONDAMENTALES SUR LE BIEN IMMOBILIER

##### Le prix de vente

L'un des premiers points à éclaircir lors de votre visite concerne le **prix de vente du logement et le calcul de votre budget**. Par exemple, les frais de notaire liés à la vente ne sont pas inclus dans le prix affiché. Il convient également de vérifier si le prix de vente comprend bien certaines annexes (cave, garage...).

##### La surface du bien et du terrain

La superficie du bien est également un aspect crucial à évaluer.

En copropriété, le vendeur doit vous indiquer le mesurage "loi Carrez" du logement. En revanche, ce n'est pas le cas pour la vente d'une maison individuelle.

##### La possibilité de faire une contre-visite

Lors de votre visite, assurez-vous de la possibilité de faire une **contre-visite**. Revenir pour une seconde inspection vous permettra d'examiner le bien sous un nouvel angle, de confirmer votre première impression et de le visiter avec une tierce personne afin de bénéficier d'un regard extérieur.

##### Astuce

Nous vous conseillons de prendre des notes et des photos/vidéos lors de la visite. Comme cela, il vous sera plus simple de vous rappeler des caractéristiques du bien, de vos impressions et observations, et ainsi de mieux comparer les biens visités.

## **Et pour ne rien oublier, utilisez également :**

Les check-lists de l'ANIL pour acheter :

- un appartement.
- une maison.

### **LES QUESTIONS SUR L'ENVIRONNEMENT DU BIEN**

#### **Le voisinage**

L'environnement dans lequel se situe le bien immobilier est tout aussi important que le bien lui-même. **Prenez le temps de vous renseigner sur le voisinage** : son dynamisme, sa sécurité, ses particularités. Des voisins ou un environnement bruyants peuvent considérablement altérer votre qualité de vie.

#### **Les transports en commun**

Les **transports en commun** peuvent également être un élément primordial à considérer, selon votre situation et votre mode de déplacement. Interrogez-vous sur la proximité et la fréquence des transports en commun afin que vos trajets quotidiens soient facilités. Ou bien, que le logement soit proche de votre lieu de travail, de l'école de votre enfant...

#### **Les commerces de proximité**

La possibilité de faire ses courses rapidement ou d'accéder aisément à des services de première nécessité peut grandement faciliter votre vie quotidienne. Nous vous invitons à vérifier la distance qu'il faut parcourir de la maison ou de l'appartement, à la pharmacie, au commerce de proximité, au médecin, à la boulangerie...

#### **Les évolutions du quartier prévues**

**Des projets d'aménagement ou de construction peuvent avoir été prévus dans votre quartier**, certains peuvent présenter des atouts pour votre achat, mais d'autres peuvent nuire à votre tranquillité. Il est donc important de se renseigner sur les transformations prévues dans le quartier (auprès de la mairie par exemple).

#### **Le saviez-vous ?**

L'évolution du quartier peut impacter la valeur du bien à long terme. Il est alors essentiel de rester informé des projets en cours afin d'anticiper au mieux ces changements.

### **LES QUESTIONS SUR L'ÉTAT GÉNÉRAL DE LA MAISON OU DE L'APPARTEMENT**

#### **Les travaux à prévoir**

Lors de votre visite, portez une attention particulière à l'état général du bien. Renseignez-vous sur les travaux qui ont été faits et ceux à prévoir, qu'ils soient mineurs ou majeurs, afin d'évaluer les coûts et la faisabilité de votre projet d'acquisition.

#### **La façade extérieure**

Inspectez attentivement la façade extérieure. Des signes de dégradation peuvent indiquer un manque d'entretien généralisé, ce qui pourrait impacter la valeur du bien et nécessiter des dépenses importantes.

## **Les sols, les murs et le plafond**

Les sols, les murs et le plafond méritent également une attention particulière. Recherchez par exemple des signes d'humidité ou de moisissures qui pourraient nécessiter des travaux de réparation ou de rénovation.

## **La toiture et l'isolation**

Une toiture en mauvais état peut entraîner des infiltrations d'eau et des dommages structurels, tandis qu'une isolation défectueuse peut affecter votre confort thermique et entraîner des coûts énergétiques plus élevés.

### **Le saviez-vous ?**

Le vendeur a l'obligation de fournir à l'acheteur un dossier de diagnostic technique (DDT), qui comporte notamment des informations relatives à la performance énergétique (DPE), au risque d'exposition au plomb, à la présence ou l'absence d'amiante, à l'état de l'installation d'assainissement non collectif pour les maisons individuelles...

## **LES QUESTIONS SUR LES CARACTÉRISTIQUES ET LES ÉQUIPEMENTS**

### **Le mode de chauffage**

Renseignez-vous sur le système de chauffage utilisé, sa fiabilité et son efficacité énergétique. Assurez-vous qu'il réponde à vos besoins et qu'il est en bon état de fonctionnement.

### **Le mode de ventilation**

La ventilation est souvent négligée, mais elle joue un rôle essentiel dans la qualité de l'air intérieur et la prévention des problèmes d'humidité et de moisissures. Informez-vous sur le mode de ventilation du bien et sur son état de fonctionnement.

### **L'état du système électrique**

L'état du système électrique est un aspect important de la sécurité et du confort dans un logement. Vérifiez que le système électrique est aux normes et qu'il ne présente aucun risque d'incendie ou de court-circuit.

### **L'état des équipements sanitaires**

Les équipements sanitaires, tels que la plomberie et les installations de salle de bains, doivent également être examinés attentivement. Assurez-vous qu'ils sont en bon état de fonctionnement et qu'ils ne nécessitent pas de travaux de réparation ou de remplacement.

Le système de plomberie doit être en bon état et ne présenter aucun risque de fuite si vous souhaitez éviter des travaux supplémentaires.

## **LES QUESTIONS SUR LES FRAIS ANNEXES À PRÉVOIR**

Lorsque vous achetez une maison ou un appartement, sachez qu'il existe d'autres frais, appelés **frais annexes**, à prendre en compte dans votre plan de financement.

### **Le montant des charges de copropriété**

Si vous souhaitez **acheter en copropriété**, sachez qu'en plus du prix d'achat du bien, des charges sont à prévoir et peuvent varier en fonction de la localisation, de la taille du logement et des tarifs des prestataires.

### **Le montant de la taxe foncière**

De même, la **taxe foncière**, qui est un impôt local, varie en fonction de plusieurs critères (la superficie du logement et du terrain, le quartier, l'état d'entretien du bâti...). En connaissant ce montant, vous pouvez mieux anticiper vos dépenses.

### **Le montant de l'assurance habitation**

Enfin, **l'assurance habitation** protège votre propriété contre les dommages et les pertes, mais son montant peut varier en fonction de plusieurs facteurs, tels que la taille du bien, sa localisation et les garanties choisies. En évaluant ces différents coûts à prévoir, vous pouvez établir un budget immobilier réaliste et prendre une décision éclairée quant à l'achat de votre bien immobilier.

**Source : ANIL**

*L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.*

*Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.*