

Que devez-vous vérifier avant d'acheter un bien?

Une annexe sans permis d'urbanisme, un précompte immobilier très élevé, une consommation énergétique qui explose... Être propriétaire peut être source de tracas dont on se serait bien passé. Alors, avant d'acheter un bien, vérifiez certains éléments. *Mathilde Ridole et Caroline Sury*



Infractions urbanistiques

La commune peut délivrer des renseignements théoriques sur votre futur bien, mais ils ne correspondent pas forcément à la réalité. Il faut donc vérifier sur le terrain, avec un expert, l'exactitude des informations fournies, afin de contrôler si le bien ne fait pas l'objet d'une, voire plusieurs, infractions urbanistiques que vous risquez de devoir régulariser par après. Dans le meilleur des cas, l'infraction est régularisable à moindres frais et rapidement, mais dans le pire des cas, la procédure peut être longue et coûteuse. Vous pouvez même être amené à remettre le bien dans son état «avant infraction». Cela peut être très gênant si la cuisine a été construite sans permis dans une annexe... que vous devez démolir.



Précompte immobilier

Le précompte immobilier est un impôt annuel calculé sur la base du revenu cadastral (RC), lui-même établi en fonction de la valeur locative normale du bien. Le précompte immobilier est un impôt foncier dont les recettes vont aux Régions, provinces et communes. Son montant peut fortement varier d'une commune à l'autre, en raison du taux d'additionnels communaux propres à chaque commune. Il n'existe donc pas de précompte immobilier uniforme pour l'ensemble du pays. De plus, au sein d'une même commune, le revenu cadastral peut être particulièrement élevé pour un bien et moins pour un autre, en raison des améliorations apportées au bien et qui auront été – ou pas – communiquées au Cadastre au fil du temps... Il est donc important de vous renseigner sur le montant du précompte immobilier avant de vous lancer dans les démarches d'achat.



Consommation énergétique

Le vendeur du bien doit obligatoirement fournir certains documents, dont le désormais incontournable PEB, le certificat de performance énergétique. Il comporte une classification allant de A (très économe en énergie) à G (très énergivore). C'est un expert qui établit et délivre ce certificat. Il utilise une méthode de calcul qui tient compte de l'ensemble de l'énergie qui entre et sort du logement: niveau d'isolation thermique, ventilation, étanchéité, apports solaires (photovoltaïques), système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, système de refroidissement, sources d'énergie renouvelable, etc. Plus le PEB se rapproche de A, plus votre facture d'énergie sera réduite, et inversement si le PEB du bien se rapproche de G. Vous pouvez aussi demander au vendeur du bien ses dernières factures d'énergie (électricité, gaz, etc.) afin de vous faire une idée de la consommation énergétique du logement.

Aujourd'hui, le vendeur doit fournir toute une série d'informations à l'acquéreur.



Documents obligatoires

«Il y a de cela 20 ou 30 ans, seul l'acquéreur avait des obligations, qui résidaient essentiellement dans le paiement du prix d'achat, tandis que le vendeur arrivait un peu les mains dans les poches, avec les clés, lors de la signature de les actes. Aujourd'hui, le vendeur doit fournir toute une série d'informations et c'est l'acquéreur qui arrive les mains dans les poches puisque le gros du prix d'achat, si pas la totalité, est payé par la banque au moyen d'un crédit hypothécaire», explique Renaud Grégoire.

Concrètement, outre le PEB, le vendeur doit fournir les documents suivants :

- le certificat de contrôle électrique
- le contrôle des citernes à mazout éventuelles
- les informations de copropriété
- l'acte de base
- le dossier d'interventions ultérieures

L'acquéreur, lui, devra renseigner au vendeur le but de son achat. *«Autrement dit, il ne peut se plaindre que son activité ne pourra pas être exercée dans le bien s'il n'a pas fait rentrer cet élément dans le champ contractuel»,* explique le notaire.



Travaux

Visiter le bien à plusieurs reprises et accompagné d'un expert ou d'un géomètre vous permettra de détecter d'éventuels travaux à prévoir et de chiffrer leur montant. *« Mais surtout, de faire une offre en connaissance de cause par rapport aux coûts supplémentaires que pourraient générer ces travaux. C'est important de savoir si on sera prêt à les assumer »,* conseille le notaire Renaud Grégoire.



Copropriété

Si vous achetez un bien dans une copropriété, prenez le temps d'analyser les charges mensuelles de copropriété. Ces charges désignent les contributions que vous devrez verser en vue de payer certains frais ou dépenses nécessaires au fonctionnement de la copropriété. Elles comprennent les frais d'administration, de syndic, d'entretien et de conservation de l'immeuble.

Ces charges sont généralement proportionnelles à la taille de votre logement, mais si vous choisissez un bien ancien, attendez-vous à des charges de copropriété plus élevées que pour un bien relativement neuf.

Les charges mensuelles d'un même appartement d'environ 100 m² peuvent parfois aller d'un peu moins de 100 euros à 500 euros selon l'ancienneté et le type de bien.

Lisez aussi scrupuleusement le compte-rendu des trois dernières assemblées générales. De cette façon, vous aurez une idée des travaux en cours et de ceux à venir, ainsi que des budgets déjà disponibles auprès de la copropriété pour les réaliser. (*lire p. 49*)

