

## Exercice n° 78

## Réfléchir avant d'acheter



Malgré ces offres alléchantes, vous n'arrivez pas à vous décider pour tel ou tel appartement ! Il faut dire que c'est sûrement un des plus gros investissements de votre vie qui mérite donc une réflexion approfondie, prenant en compte tous les tenants et aboutissants de la situation. Cela doit s'anticiper et comme vous avez l'air un peu perdu, voici quelques conseils qui vous permettront de vous décider dans les plus brefs délais.

Un, comme le dit si bien un pasteur américain, vous avez un rêve ! Résistera-t-il à la dure réalité ? Pour le savoir, mettez un peu d'ordre dans vos critères de sélection. Quel quartier ? Quelle situation par rapport aux commodités de première nécessité ? Maison ou appartement ? Étage, de plain-pied, rez-de-jardin ? Nombre de pièces ? Exposition ? Douche ou baignoire ? Balcon, terrasse ? Les questions sont sans fin ! Mais surtout, informez-vous des prix dans le secteur convoité pour asseoir la pertinence de votre projet. Si vos ressources ne vous permettent d'acheter qu'un trois pièces dans ce quartier, inutile de focaliser vos recherches sur une maison de 200 mètres carrés au dernier étage d'un immeuble ! Deux, élaborez un budget en adéquation avec vos revenus, c'est-à-dire fixez-vous un prix maximum et n'en dérogez pas si vous ne voulez pas courir à la faillite. Pour brider votre imagination, consultez votre banquier, il aura vite fait de vous remettre les pieds sur terre et de vous ancrer dans votre réalité. Demandez-lui de vous fournir une simulation financière imprimée que vous pourrez lire et relire durant vos nuits blanches. Ainsi vous aurez une idée précise de votre capacité d'achat. Cela vous évitera le danger de vous laisser aller à des dépenses vertigineuses en cas de grosse tentation.

Trois, n'attendez pas le jour de la vente pour choisir votre notaire. C'est une personne capitale dans ce type de transaction qui pourra vous fournir les renseignements juridiques sur les différents dispositifs d'achat, surtout si vous achetez à deux. Il vous permettra d'anticiper les démarches et rassurera le vendeur quant au sérieux de vos intentions. Vous semblez savoir ce que vous voulez et vous vous êtes donné les moyens de l'obtenir.

Quatre, ne laissez rien au hasard. Épluchez tous les diagnostics, de l'amiante, du plomb, etc. Si des travaux s'imposent, faites-vous accompagner d'un artisan spécialisé qui vous renseignera précisément sur la faisabilité et le coût d'une intervention. Passez en revue les charges pour ne pas avoir de mauvaises surprises plus tard, du genre aménagements collectifs pharaoniques programmés à l'avenir. Quels sont les autres occupants de l'immeuble ou du lotissement, vous paraissent-ils sympathiques ? Quelle est la qualité de la construction dans laquelle vous envisagez de dépenser tous vos sous et même ceux que vous n'avez pas, quitte à vous endetter pour vingt ans ? Le quartier est-il attirant et pratique à vivre ? Dans les plans d'urbanisme alentour, n'y a-t-il pas un gigantesque immeuble en projet qui vous boucherait complètement la vue sur le fleuve, principal argument d'achat de ce bien ?

Cinq, n'hésitez pas à revoir plusieurs fois ce logement, surtout avant de signer chez le notaire, afin de vérifier si les propriétaires précédents l'ont bien laissé dans l'état prévu.

Si tout cela vous semble très compliqué et un peu difficile à gérer, n'hésitez pas à vous faire aider par un agent immobilier dont c'est le métier. Il vous évitera bien des écueils, vous fera gagner du temps et vous permettra même peut-être de passer à la télévision ! Contre un petit pourcentage, bien sûr !

Bon courage !

### Questions

1. Cette approche très structurée vous conviendrait-elle en cas d'achat immobilier ou vous laisseriez-vous emporter par un coup de cœur ?
2. Est-il plus pertinent d'adapter ses moyens à la réalité ?
3. Quel est le critère de choix le plus important pour vous ? Emplacement, grandeur, etc.
4. Avez-vous déjà entrepris et finalisé des démarches pour devenir propriétaire ? Cela vous a-t-il paru compliqué ?