

Check-list pour un achat sans souci

Les taux des crédits hypothécaires n'ont jamais été aussi bas. C'est une source de motivation certaine pour envisager l'achat d'un premier bien immobilier. Coup de cœur ou non, ne vous précipitez pas trop quand même !

CAROLINE SURY

Il y a quelques mois encore, vous n'imaginiez même pas acheter un bien. Et puis, par hasard, il y a une charmante maison à vendre. Vu que les taux sont bas, vous vous dites que c'est le moment d'en profiter. Gare à la précipitation et à l'achat impulsif ! Voici quelques conseils pour réussir votre acquisition.

1. Ne pas acheter sur un coup de tête. «Surtout si vous achetez à deux, précise le notaire Renaud Grégoire. Même si ce n'est pas facile à entendre, j'essaie toujours de faire prendre conscience qu'acheter un bien immobilier, c'est un engagement qui a des conséquences. Si on se sépare dans les deux ou trois premières années de l'achat, ça pourrait être financièrement catastrophique. Surtout si le marché immobilier

est entre-temps devenu tendu. Si on n'est pas certain de son engagement, il faut avoir le courage de dire à l'autre qu'il vaut mieux rester locataires pour le moment, ça coûtera moins cher que d'acheter un bien et d'être obligé de le revendre à cause d'une séparation.»

2. Visiter le bien avec un expert. Dès la première visite, faites-vous accompagner de quelqu'un qui a des compétences techniques dans le bâtiment. Il pourra vous donner un avis objectif sur l'état du bien. «Le coup de cœur est un problème, car il efface de votre vision tous les défauts éventuels. Au risque que le bien ne vous passe sous le nez, il faut vraiment avoir la discipline de ne faire une offre qu'à partir du moment où vous êtes certain d'avoir pris connaissance des imperfections existantes.»

3. Se renseigner sur les frais liés à l'achat. Avant d'envisager une acquisition (ou de si-

gner une offre en vitesse sur la base d'un coup de cœur), réalisez une estimation de votre budget (grâce à un rendez-vous avec votre banquier) et des coûts à prévoir. Pour calculer les frais liés à l'acquisition, dont les droits d'enregistrement, utilisez notre outil: lecho.be/FraisAcquisition.

Attention, si vous achetez un bien dans une copropriété, prenez aussi le temps d'analyser les charges et lisez scrupuleusement le compte rendu des trois dernières assemblées générales. De cette façon, vous aurez une idée des travaux en cours ou ceux à venir (ainsi que des budgets déjà disponibles auprès de la copropriété pour les réaliser).

4. Faire attention aux documents à signer. «Ne vous jetez pas sur n'importe quel document présenté par le vendeur, ajoute le notaire Sébastien Dupuis. J'ai rencontré des personnes qui ont signé une offre d'achat qui était parfaite. Sauf qu'elle était rédigée pour correspondre au droit québécois, car le vendeur avait imprimé le premier document type trouvé sur Internet.»

De plus, ne signez jamais une offre qui ne comprend pas au moins une condition suspensive liée à l'obtention d'un crédit hypothécaire (que vous prendrez la peine de négocier auprès de plusieurs banques afin d'obtenir le meilleur taux possible).

5. Faire vérifier le contenu du compromis. Même si les agences immobilières réalisent de très bons compromis, faites-en parvenir une copie (ainsi que toutes les annexes) à votre notaire afin qu'il puisse le vérifier et

vous donner son feu vert. Car signer un tel document vous engage !

6. Visiter plusieurs fois le bien. Si vous ne devez pas faire une offre de manière urgente, cette démarche permet de chiffrer le montant des travaux à éventuellement prévoir à court ou moyen terme. «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 Renaud Grégoire.

Même si vous avez déjà signé le compromis de vente, n'hésitez pas à retourner plusieurs fois sur les lieux. Si vous découvrez un problème important et de nature à vous faire renoncer à votre achat, il n'est pas trop tard. «Ce n'est pas simple, mais c'est encore envisageable.»

7. Se renseigner auprès de l'urbanisme. Une commune délivre des renseignements théoriques qui ne correspondent pas forcément à la réalité du bien. Vérifiez sur le terrain l'exactitude des informations fournies afin de contrôler si le bien ne fait pas l'objet d'une infraction urbanistique (que vous risquez de devoir régulariser par après).

8. Réaliser une convention financière. Si vous achetez à deux et que l'apport financier d'un des partenaires est nettement plus conséquent que celui de l'autre, signez ensemble une convention financière auprès du notaire, afin que chaque acheteur soit à l'aise avec la situation.

«Même si ce n'est pas facile à entendre, j'essaie toujours de faire prendre conscience qu'acheter un bien, c'est un engagement qui a des conséquences financières importantes.»

RENAUD GRÉGOIRE
NOTAIRE