

Comment bien acheter

Bien acheter, c'est entre autres rassembler des fonds propres, calculer précisément son budget, visiter un grand nombre de biens et choisir une situation idéale, proche des services et des commerces.

Si, dans l'état actuel du marché immobilier, la vente est difficile, cela ne veut pas dire pour autant que l'achat est facile. Et, en règle générale, c'est au niveau du budget que ça coïncide. Ce n'est pas un secret, les banques sont loin d'être prêtes en ces temps économiquement instables.

mencer par les frais de notaire et les droits d'enregistrement (10 % en Flandre, 12,5 % à Bruxelles et en Wallonie). A cela s'ajoutent les droits d'hypothèque liés à l'emprunt et l'assurance de solde restant dû, exigée par bon nombre d'institutions bancaires. Elle permet de garantir le remboursement

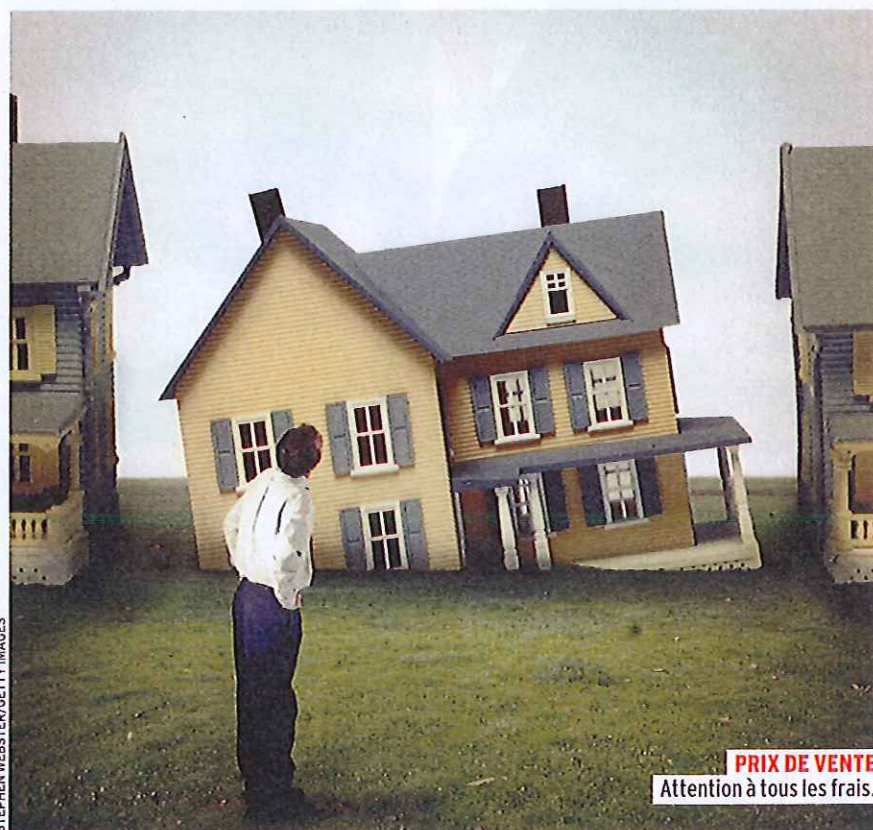
1,25 % du revenu cadastral, tandis que le nord facture plus : 2,5 %. La somme est ensuite majorée de centimes additionnels, dont l'importance varie. Les conseils communaux et provinciaux en fixent chaque année le montant.

Outre les taxes, d'autres frais ne sont pas à négliger. Le bien acquis nécessite peut-être des travaux de rénovation ou de remise à niveau (installation électrique...). Voire d'aménagement, en vue, par exemple, d'une meilleure performance énergétique (isolation, double vitrage...). Autant de sommes qui s'ajoutent au calcul du budget. Dans le cas d'une copropriété, il ne faut pas oublier que les parties communes sont aussi susceptibles d'occasionner des dépenses supplémentaires, via les charges mensuelles (fonds de roulement) et occasionnelles (fonds de réserve), qui comprennent les gros travaux de réparation (façade, toiture, ascenseur...) et de quoi parer aux dégâts imprévus.

Beaucoup visiter pour mieux choisir

Cela étant, l'un des avantages d'un marché d'acquéreurs est que ces derniers peuvent prendre le temps de faire mûrir leur acquisition, de choisir sans se presser. Mieux vaut, en effet, être sûr de son coup avant de signer un contrat qui nous liera pendant les vingt prochaines années de notre vie... voire plus. Cette acuité immobilière s'acquiert en visitant un grand nombre de biens, histoire de « sentir le marché » et de discerner les bonnes affaires des mauvaises.

Au rang des critères auxquels il faut être attentif pendant la visite, la proximité du lieu du travail, des écoles, des services et des commerces peut avoir son importance. La question des transports en commun est tout aussi cruciale. Les jeunes couples, par exemple, ont tendance à oublier que leurs enfants grandiront un jour, et qu'un arrêt de bus non loin évitera, en temps voulu, de jouer au chauffeur de taxi. Tout ce que l'on gagne sur un prix de vente, on peut le perdre ensuite dans le transport. • F. Ma.



STEPHEN WEBSTER/GETTY IMAGES

Mieux vaut, donc, mettre toutes les chances de son côté et, avant de se lancer dans l'acquisition, s'assurer du montant de ses fonds propres. Les professionnels conseillent de réunir 20 à 25 % du prix de vente. Tout en se réservant une marge, une respiration financière, car le prix de vente est comme la partie immergée de l'iceberg. De fait, il cache une série d'autres dépenses, à com-

résiduel du prêt en cas de décès prématuré. Mais aussi l'assurance habitation (incendie, risques simples), qui offre une couverture contre les dommages subis par le bien comme le mobilier qu'il contient.

Une fois propriétaire, il faut s'acquitter tous les ans du paiement d'une taxe régionale : le précompte immobilier. Au centre et au sud du pays, il équivaut à