

Les 7 pièges à déjouer avant d'acheter votre bien

S'il est trop beau, repeint de frais et pas cher, méfiez-vous des vices cachés.

Acheter un logement, c'est un investissement, bien plus rentable, si vous pouvez vous le permettre, que louer un bien, « à fonds perdus ». Mais il y a des pièges à éviter. Petit tour d'horizon non-exhaustif.

> **Le prix.** Vous devrez payer bien plus que le prix fixé par le vendeur. Si le logement est neuf, il y a une TVA de 21% à déboursier sur la construction, plus les frais de notaires (honoraires et frais d'actes divers) qui montent à environ 3% du prix de vente, plus les frais liés au crédit hypothécaire, qui montent aussi à environ 3% de la somme empruntée !

S'il s'agit d'une maison secondaire (ancienne), pas de TVA, mais il faut ajouter les droits d'enregistrement de 12,5% (réduits selon certaines conditions), les frais de notaire et les frais liés au crédit hypothécaire.

Un bon conseil : ce n'est pas parce qu'une maison est surcotée par son propriétaire qu'il faut la négliger. Au contraire elle sera moins souvent visitée. Si elle vous plaît, faites une offre à un prix raisonnable... vous ferez peut-être une bonne affaire !

> **La taille.** Quand on achète un logement neuf, vendu sur plan, le professionnel doit indiquer la surface en mètres carrés. Mais attention ! Certains indiquent la surface « brute » (murs et mitoyenneté comprise), d'autres la surface « nette ». Entre les deux : 10% de différence en moyenne. Ainsi, pour un appartement deux chambres, 80m² « bruts », c'est vraiment petit !

Renseignez-vous auprès du vendeur. Les éventuels garage et cave sont-ils compris ? Ainsi que la hauteur sous plafond, qui joue sur l'impression d'espace. Renseignez-vous aussi sur la taille et l'accessibilité des portes et fenêtres... ce serait trop bête de laisser votre mobilier dehors !

> **L'apparence.** Dans le cas d'un logement secondaire, vérifiez que le propriétaire indique le PEB et l'attestation électrique. C'est signe du sérieux avec lequel il gère son bien. S'il est trop beau, repeint de frais et pas cher, méfiez-vous des vices



Ce n'est pas parce que les visites s'enchaînent que vous n'avez aucune chance d'obtenir le logement : faites une offre et négociez !

cachés. Les photos sont trop belles ? Elles sont peut-être travaillées. Il y a des châssis double-vitrage ? S'il datent des années 90 ou début 2000, leur efficacité est bien moindre que les châssis actuels.

> **Les visites.** Ne tombez pas dans le piège tendu par certains agents immobiliers, qui organisent des visites à la chaîne. L'acheteur potentiel se sentira sous pression et si le bien lui plaît, sera tenté de signer l'offre sur place. Or, signature d'offre vaut achat. Si vous vous rétractez ensuite, vous risquez devoir payer des indemnités. Accordez-vous 24h de ré-

flexion, faites relire l'offre par votre notaire. A contrario, ce n'est pas parce que les visites s'enchaînent que vous n'avez aucune chance d'obtenir le logement. N'hésitez pas à faire une offre et ou à négocier : on ne sait jamais.

> **Les charges.** N'achetez pas un appartement dans une copropriété sans avoir été informé des PV d'AG et du détail des charges. Certaines copropriétés peuvent être en

faillite, même si c'est rare. Demandez le montant des charges avant de signer.

> **Les banques.** Il est de plus en plus fréquent qu'après une visite chez le banquier pour une simulation, celui-ci assure que le crédit hypothécaire sera accordé.

Puis, qu'au moment de l'acte, la banque change d'avis en raison de revenus jugés insuffisants. Les banques sont de plus en plus frileuses. Au mo-

ment du contact initial, demandez un engagement formel verbal. L'idéal est même de l'obtenir auprès de trois banques différentes, au cas où...

> **Les infractions urbanistiques.** Selon certains experts, jusqu'à 50% des logements bruxellois sont en infraction urbanistique... et les propriétaires-vendeurs n'en sont le plus souvent pas au courant. Or, l'infraction se transmet avec la vente, et les administrations sont plus pointilleuses que dans le passé. Si elle est constatée, le risque existe de devoir démolir l'annexe dans la-

quelle votre cuisine est aménagée. Et régulariser une infraction est très compliqué. Avant d'acheter, prenez rendez-vous avec le service d'urbanisme, munis de photos du bien, pour s'assurer que tout est en ordre. Et achetez en connaissance de cause, éventuellement après avoir négocié le prix à la baisse. ■

C.I.O.

L'AVIS DES EXPERTS

10 ans de garantie



Yuri Devos et Siska Vermeire (Homebird)

« On l'oublie souvent : une nouvelle construction est garantie pour 10 ans par le constructeur. Une maison existante est souvent plus chère, car il y a souvent des défauts cachés. Et avec une rénovation, on sait quand on commence, mais jamais quand les travaux sont terminés, sans parler du budget. Car souvent, on découvre d'autres manquements en cours de rénovation. En outre, l'avantage de préférer une nouvelle construction clé sur porte, c'est qu'après avoir choisi le style pour la cuisine, les sols, les sanitaires, il faut uniquement la peindre puis rentrer dedans avec ses valises. Et le tout avec une garantie de 10 ans, sans vice caché. » ■



Èvelyne Gielen (MètreCarré Real Estate)

« Les meilleurs petites annonces sont celles qui ont du contenu. Il ne faut pas se méfier des superlatifs (splendide, belle vue,...) car ils sont souvent vrais. Au risque de passer à côté d'une affaire. Ne vous arrêtez pas aux mauvaises photos, elles sont souvent désavantageuses. Par contre, ne regardez que les annonces qui sont pourvues d'une adresse précise : il y a suffisamment de biens à vendre, et vous pourrez visionner l'endroit sur Streetview pour vous faire une idée avant de visiter. A partir de là, appeler le propriétaire est préférable à l'envoi d'un email, car vous aurez plus d'infos et surtout plus de chances de passer dans les premières visites. » ■

Entre la surface brute et la surface nette, il y a jusqu'à 10% de différence !