



Achat immobilier : *check-list*

L'achat immobilier est une étape importante – pour beaucoup, l'investissement de toute une vie - et s'il est un moment où il faut faire attention aux détails et ne pas s'engager à la légère, c'est bien celui-là.

Car une fois le délai de rétractation dépassé - si applicable -, la marche arrière est impossible.

Aussi, l'acheteur immobilier devra être particulièrement vigilant et pas seulement dans le domaine juridique.

S'il n'est pas accompagné personnellement par des conseils (professionnels du bâtiment, avocat, second notaire) – et même accompagné – il devra vérifier les aspects (i) économiques, (ii) techniques, (iv) juridiques et fiscaux de l'achat immobilier.

L'objet de cet article est de fournir à l'acheteur un minimum vital avant de s'engager via une *check-list* des points d'attention¹.

¹ Cet article se focalise sur l'achat simple (il n'est pas question de VEFA, CCMI, etc.), plus particulièrement d'un lot de copropriété.

1. L'aspect économique

Cet aspect est rarement négligé par l'acheteur mais au-delà du prix de vente du bien immobilier, certains détails peuvent échapper au non initié, notamment au titre de l'emprunt bancaire. Synthétiquement, l'acheteur doit se questionner sur les points suivants :

€ Prix de vente

- Prix du marché (en général, la valorisation du bien immobilier est réalisée par l'agent immobilier chargé de la vente de l'immeuble). L'acheteur peut se renseigner sur plusieurs sites internet dont un site du gouvernement qui recense les transactions qui ont eu lieu² (données transférées par les notaires) : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr> ;
- Évaluer, dans la mesure du possible, les tendances du marché immobilier (tendances par ville, par type de bien, baisse/hausse des transactions immobilières, etc.).

Rédacteur de l'acte

- Prendre en compte les frais de notaire qui viennent en sus du prix de vente ;
- Opportunité de la présence de deux notaires (ou d'un avocat et d'un notaire), chacun représentant l'intérêt de son client : c'est tout à fait envisageable, d'autant que la présence d'un second notaire n'augmentera pas les frais de notaire. Il n'y aura donc aucun surcoût.

Entremise immobilière

- Les frais d'agence sont-ils intégrés au prix affiché ? Ces frais d'agence peuvent être négociés (à l'image du prix de vente de l'immeuble).

Banque

- Puis-je négocier un taux transférable avec ma banque³ ?
- Quel est le taux de l'indemnité de remboursement anticipé (IRA) appliqué ? (possibilité de la négocier)
- Quelle est la répartition entre le remboursement des intérêts et du capital (à vérifier sur la simulation de tableau d'amortissement de l'emprunt envisagé) ?
- Quels sont les frais de dossiers ? Dois-je faire appel à un courtier ?
- Dois-je prendre l'assurance emprunteur proposée par ma banque⁴ ?

Dépenses à prévoir en sus

- Des travaux sont-ils à prévoir ?
- Quel est le montant de la taxe foncière ? de la taxe d'habitation ?
- Quel est le montant des charges de copropriété ?

² Les prix ne peuvent être suffisamment appréhendés avec ce site internet compte tenu de la fraîcheur des données.

³ Possibilité d'utilisation du prêt immobilier octroyé par la banque pour financer un autre bien immobilier : les caractéristiques du prêt initial – notamment le taux d'intérêt – sont conservées.

⁴ Il est toujours envisageable de résilier l'assurance à chaque date anniversaire et de solliciter un autre organisme pour obtenir un taux plus avantageux.

2. L'aspect technique

Puisque le bien parfait n'existe pas, l'acheteur doit faire des concessions et établir une liste de défauts rédhibitoires.

L'acheteur doit vérifier plusieurs points en faisant appel à ses sens :

Ouïe

- Est-ce du double vitrage ?
- La rue située en dessous de l'appartement est-elle un passage emprunté par les pompiers ?
- Y-a-t-il à proximité de mon appartement un hélicoptère ? L'appartement est-il situé en dessous d'un couloir aérien ?
- Quels sont les commerces situés en face de mon immeuble et, le cas échéant, au rez-de-chaussée ?
- Des travaux sont-ils à prévoir dans la rue ?
- Y-a-t-il un banc public à proximité de ma fenêtre (bruits de discussions récurrents) ou un dépôt de verre ?
- L'immeuble se situe-t-il à proximité d'un métro/ligne ferroviaire (attention aux vibrations dans l'appartement), d'une école ?
- La chambre donne-t-elle sur la rue ou sur cour ?
- Se renseigner sur la date de construction de l'immeuble (l'année et les matériaux utilisés lors de la construction du bâtiment sont des indices pertinents) ;
- Ne pas hésiter à tester la porte d'entrée de l'immeuble (si l'appartement est au rez-de-chaussée ou au première étage) : le claquement de la porte peut parfois être entendu et raisonner dans les murs ;
- Visiter à plusieurs l'appartement : l'un au sein de l'appartement, l'autre à l'extérieur se déplaçant à plusieurs endroits de l'immeuble (celui qui est resté dans l'appartement pourra se rendre compte de l'isolation phonique si celui à l'extérieur est au téléphone par exemple) ;
- Visiter (i) l'appartement (ii) les parties communes et (iii) le quartier plusieurs fois et à plusieurs moments de la journée ;
- Effectuer des recherches sur internet (couloirs aériens, commerces à proximité, etc.) ;
- Se renseigner sur les nuisances auprès des voisins. Attention cependant car les voisins en question peuvent être à l'origine de troubles du voisinage (si tel est le cas et que l'acheteur constate cet état de fait – sans qu'il n'en ait été informé -, il aura la possibilité d'invoquer le dol du vendeur pour obtenir la nullité de la vente).

Vue

- L'appartement est-il suffisamment lumineux (ne pas se baser simplement sur une visite, car l'exposition sera différente selon le moment de la journée) ?
- Aucun projet d'élévation s'agissant des immeubles en face de l'appartement convoité ?
- Vis-à-vis ?
- Quelle est l'exposition ? (Sud, Est, etc.)
- Y-a-t-il des enseignes lumineuses visibles de la fenêtre ?
- Présence de fissures ou plus grave de lézardes ? (dans l'appartement, façade, etc.)
- Quel est l'état du sol et du plafond ?
- Quel est l'état du système électrique ?
- Présence d'une antenne relais sur le toit ou à proximité/d'un NRO en RDC (dans l'hypothèse où ce point est important pour l'acheteur) ?
- Quelle est la surface habitable et quelle est la surface loi carrez ?
- Exceptionnellement, il peut être décelé sur la porte d'entrée la présence d'une bande collante rouge (ou trace d'une telle bande) – la présence d'une telle bande rouge peut signifier la mise sous scellés et parfois, l'occurrence d'un crime ;
- N'hésitez pas à prendre des photos ou vidéos (de l'appartement et des parties communes) et à solliciter vos proches et/ou des professionnels du bâtiment ;
- Vérifiez l'état de la peinture (une peinture neuve/enduit peut être un mauvais signe, dans le but par exemple de dissimuler l'humidité ou des fissures) ;
- Ne pas hésiter à se servir de *google street view* pour faire défiler les photographies du bâtiment sur plusieurs années (vous pourrez par exemple constater la présence de travaux telle année, de traces d'humidité sur façade, etc.) ;
- Si vous constatez une peinture verte, sur les murs de la copropriété par exemple, il peut s'agir d'une solution pour encapsulation de l'amiante (indice sur la présence d'amiante dans votre propre appartement).

Odorat

- Y-a-t-il des commerces en rez-de-chaussée ou à proximité immédiate dans la rue ? une usine de traitement des déchets ?
- La copropriété est-elle bien entretenue s'agissant des déchets ?
- Y-a-t-il des odeurs de moisissure, d'humidité ? Le système d'aération est-il suffisant ?
- Vérifier la présence et le type d'usines/commerces à proximité ;
- Faire une partie de la visite avec les fenêtres ouvertes et une autre partie avec les fenêtres fermées.

Toucher

- Quid de l'humidité de l'appartement (remontées capillaires, etc.) ? L'appartement dispose-t-il d'une cave ?
- Les parties communes sont-elles en bon état (toiture, murs, balcon, etc.) ?
- Présence d'amiante ? (date de construction de l'immeuble à vérifier : l'acheteur sera particulièrement vigilant s'agissant d'un immeuble construit dans les années 70)
- Présence de termites, mérules ? Quelles sont les conclusions des diagnostics (annexes à la promesse de vente) ?
- Inondations à proximité ? Zone inondable ?
- Quels sont les murs porteurs ? Quels murs peuvent être aménagés ?
- La chaleur y est-elle supportable l'été ? Possibilité d'installer une climatisation ?
- Vérifier l'isolation thermique : la température de certaines pièces est plus froide que d'autres ? au niveau des portes et fenêtres, décèle-t-on un échappement anormal de l'air ?
- Toucher les murs (s'ils sont froids et qu'ils ont été repeints récemment, il y a de fortes chances qu'il y ait de l'humidité) ;
- S'assurer de ce qu'au sein du diagnostic amiante, il y a bien eu prélèvements (carottage, etc.) et non seulement un contrôle visuel.

3. L'aspect juridique

Aspect le plus négligé de la vente immobilière, puisque nombreux sont les acheteurs qui considèrent le contrat de vente immobilière comme un contrat d'adhésion (signature en l'état sans négociation), c'est pourtant l'un des aspects les plus importants.

Un *listing* des points d'attention est plus complexe s'agissant de cet aspect compte tenu de l'étendue des points d'attention et de la complexité de la matière.

Pour autant, l'acheteur peut se focaliser sur les points suivants :

Conditions de l'emprunt

- Quelles sont les conditions générales de l'emprunt en cas de séparation ?
- Quelles sont les garanties sollicitées par la banque ?
- Quel montant dois-je solliciter auprès de ma banque en présence d'une condition suspensive d'obtention d'un emprunt bancaire ?

Clauses de l'acte de vente

- Qui doit acheter le bien ? (en direct ? par l'intermédiaire d'une SCI⁵ ?) Et quelles en sont les implications ?
- Puis-je me rétracter ? (attention en présence d'un achat via une SCI) ;
- Travaux effectués depuis moins de 10 ans ?
- Travaux intervenus et à intervenir sur l'appartement ou dans les parties communes ?
- Constructions annexes avec autorisation ?
- Le règlement de copropriété autorise-t-il l'activité commerciale pour certains lots ?
- Jouissance ou propriété d'un jardin, parking, toit terrasse ?
- Présence d'un locataire dans les lieux ? (attention au bail dit « loi 1948 ») ;
- Clauses sur le débiteur des coûts/charges/dépenses : quelle est la répartition des charges de copropriété entre vendeur et acheteur ? Dettes du vendeur envers le syndicat ? Trop ou moins perçu issu de l'approbation des comptes ?
- Contentieux sur l'immeuble ?
- Quelles sont les conditions suspensives à prévoir pour ma protection ? (conditions relatives à l'emprunt, à l'obtention d'un permis de construire, à une autorisation qui doit être délivrée par l'assemblée générale des copropriétaires, etc.) Ces conditions suspensives sont-elles rédigées dans mon intérêt exclusif ? (si tel est le cas, seul celui dans l'intérêt duquel la condition est stipulée peut y renoncer)
- Existe-t-il des parties communes spéciales ? Quelles sont mes charges de copropriétés réelles ?
- Droit de jouissance ? Servitude ? Document d'urbanisme ? Situation administrative ? Situation hypothécaire ?
- Destination du bien ? (usage d'habitation ? commercial ?)
- Conditions de remise de l'indemnité d'immobilisation en cas d'échec de l'achat.

De manière générale, l'acheteur devra étudier avec attention les annexes à la promesse et s'assurer de leur exhaustivité.

⁵ Attention aux implications de ce choix pour l'achat, notamment au titre des règles protectrices du droit de la consommation.

- Si je vends ma résidence principale et qu'une partie ou la totalité des fonds doit me permettre de financer un achat, suis-je éligible à l'exonération de l'impôt sur la plus-value ?
- Si je suis propriétaire d'un bien qui n'est pas ma résidence principale et que le fruit de la vente de mon immeuble doit servir à financer mon achat : est-ce que je remplis les critères du emploi – partiel ou total (exonération de l'impôt sur la plus-value) ? Attention, pour bénéficier de cette possibilité, l'acte notarié de vente du bien immeuble (celui dont le prix va servir à financer l'achat d'un autre bien) doit contenir des mentions obligatoires sous peine de perte de cette possibilité d'exonération ;
- Vais-je transmettre mon bien ? L'achat sous SCI n'est-elle pas plus avantageuse ?
- Application de l'IFI ?
- Qui est débiteur de la commission de l'agent immobilier ?
 - > Si c'est l'acquéreur qui doit la verser, alors la commission ne s'ajoute pas au prix d'achat et ne fait pas l'objet du droit d'enregistrement ;
 - > Si le mandat prévoit que c'est le vendeur qui est débiteur de la commission mais que c'est l'acquéreur qui verse la somme, le prix est augmenté et la totalité est soumise aux droits d'enregistrement ;
 - > Enfin, si le vendeur est débiteur et verse la commission, alors les droits d'enregistrement ne s'appliquent pas (étant précisé que généralement, dans cette hypothèse, le vendeur inclus en réalité cette commission dans le prix de vente).
- S'agissant des biens meubles vendus concomitamment, il ne s'y appliquera pas de droit d'enregistrement si un prix a été fixé explicitement pour chaque meuble dans l'acte.

Donato Sirignano

Avocat européen aux barreaux de Paris et de Benevento
06.47.37.70.87 - www.avvocatosirignano.com
sirignano.donato@gmail.com

Jonathan Durand

Avocat au barreau de Paris
06.34.03.30.66 - www.jonathandurandavocat.com
contact@jonathandurandavocat.com