
Avant d'acheter un logement, il convient de prendre ces précautions de base

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison n'est pas un acte banal. Ce sera vraisemblablement la plus importante dépense de votre vie et, très souvent, cela vous conduira à vous endetter pour dix ou quinze ans, voire davantage. De plus, ce logement sera - et pour longtemps - le cadre de vie de votre famille. Cela mérite bien quelques précautions. Voici cinq conseils parmi ceux que votre notaire pourrait vous donner. Et, pour en savoir plus, consultez le site www.notaires.fr

1. Méfiez-vous du coup de cœur

Votre logement, c'est un cadre de vie. Alors, lorsque vous avez trouvé le bien qui correspond à votre attente, montrez-vous prudent. Prenez des informations sur l'environnement: l'éloignement par rapport aux transports et aux équipements publics, notamment les écoles, les commerces, mais aussi le trafic automobile (ou aérien) et les nuisances sonores, la proximité d'espaces verts ou, a contrario, d'une usine ou d'un élevage industriel, etc. Lors de vos visites, regardez autour de vous et informez-vous.

2. Soyez attentifs à l'état des locaux

Si vous achetez un appartement, examinez les parties communes, leur entretien. Cela vous donnera une idée de la gestion de l'immeuble par la copropriété. Des informations devront vous être fournies au sujet des éventuels travaux d'entretien prévus par cette dernière. Par ailleurs, acheter un logement ancien peut, chacun le sait, nécessiter une réhabilitation. Alors, pour essayer de vous épargner de mauvaises surprises, informez-vous notamment sur la vétusté des installations importantes (chauffage central, par exemple) et sur leurs contrats d'entretien. Notez qu'une clause de non-garantie est souvent incluse dans les avant-contrats et les contrats de vente, ce qui permet au vendeur de vous vendre un bien «en l'état». Toutefois, cela ne diminue en rien sa responsabilité s'il a connaissance d'un vice caché. Encore faut-il réussir à le démontrer, ce qui n'est pas toujours facile. Attention, si vous êtes amené à effectuer des travaux, conservez précieusement les factures (y compris celles d'achat de matériel, lorsque vous en réalisez vous-même): ces documents seront indispensables pour le calcul de la plus-value lors d'une éventuelle revente.

3. Assurez-vous du juste prix

Avant de signer, vérifiez que le prix demandé est justifié. Celui-ci dépend de la qualité des biens, de leur rareté et du nombre de demandeurs de logement dans le secteur géographique concerné. Prenez donc connaissance des prix qui y sont pratiqués pour le même type de biens. Grâce aux bases de données auxquelles il a accès, le notaire pourra vous fournir un avis de valeur, voire procéder, dans certains cas, à une expertise.

4. L'avant-contrat, un moment crucial

Vous croyez que le moment le plus important pour cet achat, ce sera la signature de l'acte? En réalité, le moment décisif est celui de la signature de l'avant-contrat. Ne signez donc pas de document type, pré-rédigé ou préparé à la hâte et sans une sérieuse maîtrise de tous les aspects juridiques de l'opération. En effet, l'avant-contrat doit comporter un certain nombre de précisions sur le bien vendu: sa désignation, sa description, sa surface, les charges

susceptibles de le grever, telles que des hypothèques ou des décisions de copropriété sur des travaux importants à réaliser, la présence (ou l'absence) d'amiante, les certificats éventuels relatifs aux termites ou au plomb, les conditions de la vente, telles que la durée de l'offre, le prix et la date des versements, les conditions suspensives, etc. L'avant-contrat détermine l'essentiel de votre futur engagement; compte tenu de la quantité et de la précision des informations qu'il est nécessaire de rassembler à ce stade, le recours à un juriste est donc préférable et mieux vaut demander au notaire de préparer cet avant-contrat. D'autant que les frais qui s'y rattachent s'imputeront sur les frais de la vente définitive.

5. Mettez à profit le délai de réflexion

Tout acheteur d'un logement dispose désormais de sept jours pour réfléchir avant de signer un avant-contrat notarié ou pour se rétracter après avoir signé un avant-contrat sous seing privé (c'est-à-dire sans recourir à un notaire). Attention, car les conditions d'ouverture de ce délai dépendent du type d'avant-contrat. Dans le cas d'un avant-contrat notarié, le délai court à partir du moment où le notaire notifie le projet à la personne qui se porte acquéreur ou le lui remet contre récépissé. L'avant-contrat ne peut alors être signé avant l'expiration de ce délai de sept jours. Dans le cas d'un avant-contrat sous seing privé, le délai commence à courir à compter du lendemain de sa notification, celle-ci se faisant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen susceptible de garantir l'exactitude de la date. Prenez donc le temps de lire et de relire votre avant-contrat, de poser toutes vos questions au notaire et soyez vigilant pour être sûr de ne pas laisser passer le délai de rétractation.