

5

CONSEILS POUR BIEN ACHETER

Le guide pour réaliser
son acquisition dans les
meilleures conditions.





AVOIR UNE BONNE CONNAISSANCE DES PRIX.

Déterminer la juste valorisation d'un bien par rapport au marché vous permettra de juger si vous allez faire ou non une bonne affaire.

Consacrez du temps à visiter un maximum de biens pour vous forger une solide expérience en tant qu'acheteur. Vous arriverez ainsi à mieux estimer la valeur des biens proposés à la vente. Les sources d'information sur les prix du marché immobilier sont plutôt rares et souvent imparfaites. D'autant plus que d'un quartier ou d'une rue à l'autre, les prix peuvent très fortement varier. De nombreux critères vont déterminer la valeur d'un bien, le principal, et de loin, étant bien entendu sa localisation !

Pour pouvoir déterminer au mieux la valeur de la propriété convoitée, il vous faudra répondre aux questions suivantes :

- Quels sont les biens comparables vendus récemment et à quel prix ?
- Quel est le budget à prévoir pour la réalisation des travaux de rénovation ?
- Quelle est la liquidité du bien sur le marché (est-ce un bien recherché ou non) ?

Une des méthodes consiste à éplucher les annonces des particuliers et des professionnels pendant plusieurs semaines voire plusieurs mois et à observer les biens qui partent vite et ceux qui ne se vendent pas.

Reste qu'en pratique, il existe parfois un écart de 5 à 10% (voire plus) entre le prix affiché et le prix acté lors de la vente.

Certains sites spécialisés proposent des estimations immobilières, mais fournissent des fourchettes de prix assez larges auxquelles il faudra appliquer une décote ou une surcote en fonction des caractéristiques du bien convoité.



Nous établissons une estimation professionnelle et réaliste du bien que vous convoitez. Cette estimation de valeur est basée sur une analyse approfondie du marché comprenant les points de comparaison des biens récemment vendus dans le même quartier, les caractéristiques des biens actuellement en vente et notre expertise du marché immobilier.

- 2 -

VÉRIFIER LES INFORMATIONS COMMUNIQUÉES.

Vérifiez par vous-même toutes les informations objectives concernant l'immeuble.

A commencer par les renseignements urbanistiques. La commune délivre des renseignements théoriques sur votre futur bien, mais ceux-ci ne correspondent pas forcément à la réalité. Il faut donc bien vérifier si le bien ne fait pas l'objet d'infractions urbanistiques qu'il faudra régulariser par la suite. La procédure peut être longue et coûteuse. Peut-être devrez-vous-même remettre la propriété dans son état d'avant l'infraction.

En particulier pour un immeuble de rapport, il est primordial de s'assurer que tous les logements existants sont bien reconnus auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Vérifiez également l'exactitude des surfaces communiquées. La Belgique ne dispose actuellement pas d'une définition légale de la « surface habitable », ni de méthode de mesure uniforme.

Dès lors se pose la problématique des mentions liées à la superficie déclarée dans l'annonce. Chacun y va de sa propre méthode de calcul avec souvent des surfaces (largement) surestimées !

Voici quelques définitions les plus souvent utilisées :

- Surface brute habitable : surface des pièces d'habitation en ce compris les murs intérieurs et extérieurs, hors cave, grenier et parties communes. Pour les espaces sous comble, il n'est tenu compte que des surfaces avec une hauteur sous plafond de minimum 150 cm.
- Surface PEB : les certificateurs énergétiques tiennent compte des pièces dites « chauffées » ainsi que de l'épaisseur des murs (50% pour les murs mitoyens).



Nous vérifions la régularité urbanistique du bien (la situation réelle par rapport à la situation connue auprès de l'administration).

Nous mesurons à l'aide d'un mètre laser toutes les pièces afin de calculer la superficie totale du bien.

- 3 -

ÉVALUER L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE.

Pour déterminer le prix d'achat, il faut prendre en considération tous les frais et charges ainsi que les travaux à réaliser.

Il n'existe aucun diagnostic immobilier portant sur l'état général du bâti. Autant dire qu'il faut se montrer vigilant pendant les visites.

Détectez la présence de fissures ou de détériorations sur les façades extérieures. Mouvement de terrain, problème d'humidité ou malfaçons au moment de la construction, etc. Ces signes sont à détecter immédiatement, car ils dénoncent un problème de solidité du bâtiment. Commencez par poser des questions sur le système de ventilation : quel système est installé et quand a-t-il été installé ? Est-il toujours en bon état ? Traquez les traces d'humidité sur les murs, les plafonds, les sols et tout particulièrement dans les pièces d'eau (moisissure, traces noires). L'humidité peut causer des soucis tant au niveau de la détérioration rapide du logement que sur votre santé.

Dans une copropriété, prenez le temps d'inspecter les paliers des derniers étages et de visiter le sous-sol qui permet de se faire une bonne idée de l'état des fondations. Lisez aussi scrupuleusement le compte-rendu des trois dernières assemblées générales. De cette façon, vous aurez une idée des travaux en cours et de ceux à venir.

Assurez-vous de l'absence d'amiante, de mэрule ou de matériaux dangereux. Vérifiez également toutes les installations techniques (chaudière, installation électrique, sanitaires, ...) . Renseignez-vous sur le côté énergivore du logement, car associé aux coûts des travaux d'économie d'énergie nécessaires, cela pourrait représenter un budget conséquent.

Si vous achetez un bien dans une copropriété, prenez le temps d'analyser les charges mensuelles de copropriété. Ces charges sont généralement proportionnelles à la taille de votre logement.



Nous vérifions la qualité des installations techniques de l'immeuble et analysons les différents diagnostics (certificat PEB, rapport de contrôle électrique, ...).

Nous réalisons une estimation des coûts des travaux à effectuer pour remettre le bien en état en fonction de vos besoins et critères.

NÉGOCIER EFFICACEMENT.

L'une des étapes cruciales mais également la plus délicate de votre projet consiste à bien négocier le prix.

Pour réussir, vous devrez découvrir de combien vous pouvez faire baisser le prix par rapport au prix que demande le vendeur pour son logement. La négociation dépendra essentiellement de l'offre et de la demande.

Le bien est-il vendu par un particulier ou par une agence ? Les agents immobiliers connaissent le marché et fixent généralement des prix légèrement supérieurs à la valeur réelle. En revanche, les particuliers ont souvent tendance à surestimer leur propriété et exigent un montant trop élevé.

Depuis combien de temps le bien est-il en vente ? Si le bien que vous souhaitez acquérir a été mis en vente il y a plus de 3 mois, cela signifie que le vendeur a fixé un prix de vente trop élevé. Il sera probablement prêt à faire un geste (qui peut varier entre 5% et 10% du montant).

Prenez le temps de dresser la liste complète des points faibles du logement sur lesquels vous comptez vous appuyer (prix trop élevé, travaux à prévoir, etc.) pour faire en sorte que le vendeur accepte de baisser son prix de vente. Peaufinez vos arguments et prenez soin de les noter sur une feuille de papier afin d'être bien sûr de n'en oublier aucun durant la négociation.

Un autre élément qui a son importance : apporter des garanties financières solides (fonds propres, absence de clause suspensive liée à l'obtention d'un crédit, ...) peut convaincre un vendeur de vendre avec un rabais à un client sérieux.

Votre capacité et compétence à négocier avec calme, patience et force arguments, sans vous laisser influencer par vos émotions, vous permettra de maximiser vos chances d'obtenir un prix de vente qui se rapprochera de celui que vous aviez en tête.



Nous négocions au mieux de vos intérêts, sans biais émotionnel. Notre rémunération liée au résultat dépend principalement des économies que nous vous ferons réaliser. Profitez donc de la compétence de nos experts et de leur excellent sens de la négociation pour obtenir le bien de vos rêves au meilleur prix.

-5-

UNE AGENCE QUI DÉFEND VOS INTÉRÊTS.

Bénéficiez de notre savoir-faire pour un achat sans soucis !

Acheter une maison, un appartement ou un immeuble de rapport est un acte financier lourd de conséquence et probablement le plus gros investissement que vous ferez dans votre vie.

Pour bien démarrer votre nouveau projet de vie et afin d'éviter tout stress, nous pouvons vous aider et vous accompagner tout au long du processus d'achat. Nous sommes à vos côtés pour vous conseiller efficacement en toute indépendance et vous aider à réaliser votre transaction dans les meilleures conditions.

Vous souhaitez investir ou trouver le bien de vos rêves ?

Nos services « à la carte » d'assistance à l'achat vont de la visite accompagnée avec rapport d'estimation de valeur au mandat de recherche et/ou de négociation du prix d'achat.

Réalisez des économies grâce à 5Bricks !



**Vous souhaitez plus d'information sur notre service
de coaching à l'achat ?
Contactez-nous pour un**

DEVIS GRATUIT & SANS ENGAGEMENT

02 732 88 32 / contact@5bricks.be