



PAR ARNAUD LAMBLIN
EXPERT IMMOBILIER CHEZ DL MONEYPARK

Achat du bien de vos rêves: les pièges à éviter

L'achat d'un bien se révèle parfois être un parcours périlleux. Toutefois, avec une bonne préparation et une analyse approfondie, il est possible de concrétiser son projet. Voici nos conseils afin de réaliser votre rêve de devenir propriétaire.

Dès le départ, les acheteurs doivent connaître de manière précise quelles sont les propriétés à la hauteur de leurs moyens financiers. La première étape consiste à déterminer son potentiel d'achat. Cette analyse peut être effectuée auprès d'experts en financement ou grâce à certains outils en ligne. C'est un gain de temps considérable, car seuls les biens entrant dans le budget seront visités. Autre élément à considérer: la préparation du dossier. Ces documents sont répartis en deux catégories principales: ceux qui concernent les demandeurs du crédit (pièce d'identité, permis de séjour, documents attestant de votre situation financière, apport de fonds propres) et ceux en rapport avec l'objet immobilier (plan cadastral, plan du bien, feuillet du Registre foncier, plaquette de vente et certificat de construction des bâtiments).

Lors de la visite, le bien potentiel doit être examiné dans les moindres détails: niveau de nuisance sonore, état de la façade, du toit et du bâtiment, date des dernières rénovations, etc. En plus d'anticiper les éventuels désagréments futurs, ces éléments seront nécessaires à son évaluation. Pour les propriétés de type standard, il est possible de se référer dans un premier temps aux outils en ligne permettant de déterminer une fourchette de prix. En revanche, pour les logements plus anciens,

ADOBE STOCK



Lors de la visite, le bien potentiel doit être examiné dans les moindres détails.

les biens haut de gamme, ainsi que pour les objets atypiques, il est fortement conseillé de faire appel à un ou à une spécialiste.

Une fois que la propriété a été trouvée, place à l'examen détaillé des documents. Le projet d'acte de vente, les règlements de construction ou communaux, la liste des investissements et des rénovations doivent être étudiés avant le rendez-vous chez le notaire. Une attention particulière doit être accordée aux extraits du Registre foncier. Vérifiez si des servitudes ou des charges existent et si certaines risquent de vous être transférées en tant qu'acheteur. Dans le cas de l'acquisition d'une propriété par étages, consultez

également le règlement des copropriétaires, les comptes annuels, ainsi que les procès-verbaux des dernières assemblées générales de copropriétaires.

Finalement, pour votre financement, il est conseillé d'effectuer une comparaison de marché approfondie et de considérer différents groupes de prestataires (banques, compagnies d'assurance et caisses de pension). Les aspects de prévoyance et de fiscalité doivent aussi faire partie intégrante de votre stratégie de financement. Un expert du domaine pourra analyser votre dossier et effectuer une recherche comparative sur mesure. ■

DL MoneyPark

Genève • Lausanne • Nyon • Vevey • Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Morges • Tél.: 0844 10 10 10 • info@d-l.ch • www.d-l.ch