



Acheter sa maison

Fiche éditée en janvier 2022.

QUELQUES QUESTIONS À SE POSER AVANT D'ACHETER SA MAISON...

Quel que soit le contexte immobilier, il **ne faut jamais acheter dans la précipitation**. Vous prenez le risque d'acheter trop cher ou de ne pas voir un problème dont la résolution peut être onéreuse, voir, même, impossible. Faire une visite attentive et détaillée accompagnée d'une estimation des travaux nécessaires va vous éviter de mauvaises surprises et peut-être vous permettre de négocier le prix d'achat.

ÊTRE ATTENTIF À :

Son emplacement et son environnement :

- Le voisinage, ses commerces et activités qui peuvent provoquer des nuisances.
- Se renseigner sur les projets à venir : quels zonages du Plan Local d'Urbanisme (*voir fiche dédiée*) sur les parcelles voisines ?
- L'implantation de la maison : son ensoleillement vous convient-il ? Ne se trouve-t-elle pas dans une cuvette propice à un milieu humide ?

Dans la maison ou l'appartement :

- Le système constructif de la maison : pierre, parpaing, bois ..?
- La façade : état de l'enduit, balcons, scellement des gardes corps, fissures, infiltrations, éclats...
- La toiture : faîtage, couverture, présence de mousse, d'ardoises tombées...
- Les murs intérieurs : quel état de conservation, décollement des revêtements, état des joints, traces d'humidité, fissures...
- La charpente et planchers bois : âge, reprises, présence de sciure au sol ou de perforation du bois...
- Vérifier le bon fonctionnement de la ventilation (une feuille doit pouvoir se coller devant l'extraction).
- Le type de chauffage à conserver ou la facilité de son remplacement (vérifier en fonction des réglementations énergétiques en cours).
- Vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des sanitaires.
- Pour l'assainissement, vérifier que la fosse sceptique et les eaux usées soient traitées séparément.

Dans le jardin, être attentif à :

- Si le jardin ou le terrain est en friche : quelle quantité de travail sera nécessaire ?
- La taille du jardin et le temps d'entretien qui lui sera nécessaire.
- Sol : est-ce un sol complet avec une couche sombre sur le dessus (humus) ou une terre sèche/tout-venant dans laquelle on trouve des cailloux ? Pour cultiver son jardin, il est préférable d'avoir un sol complet.
- L'état des arbres : faudra-t-il faire un tri ? Font-ils de l'ombre sur la façade de la maison ? Sont-ils persistants ? Ou trop proches du bâti ?
- État structurel des murs de soutènement.
- Regarder où se situent les limites de propriété par rapport aux clôtures mitoyennes.
- Si le jardin est enclavé, l'accès depuis la rue pour divers travaux (raccordement, assainissement...) sera plus complexe et onéreux.
- Relief : est-ce qu'il faudra niveler le terrain ? Quel chemin empruntent les eaux pluviales ?
- Humidité : est-ce qu'il y a une zone humide en creux ou un cours d'eau à proximité de la parcelle ? En plus du risque d'humidité dans le sous-sol, vérifier sur l'atlas des zones inondables (AZI) ou sur la plateforme *Géorisques* si vous êtes à proximité d'une zone inondable.

Les diagnostics immobiliers à demander, aux frais du vendeur :

Attention, ces diagnostics ont différentes durées de validité et doivent être réalisés et présentés avant la signature de la vente.

- Certificat d'état des risques naturels et technologiques : valable 6 mois.
- Diagnostic de performance énergétique : valable 10 ans sauf si travaux d'isolations
- Diagnostic radon : valable 10 ans, renouvelable.
- Diagnostic mэрule : valable 6 mois.
- Diagnostic amiante : validité permanente.
- Diagnostic termites : valable 6 mois.
- Diagnostic plomb : valable 1 an, mais considéré comme permanent.
- Etat de l'installation intérieure de gaz : valable 3 ans.
- Etat de l'installation intérieure d'électricité : valable 3 ans.
- Loi Carrez : attestation de superficie privative : validité permanente si aucune modification.
- Attestation suite au contrôle des installations d'assainissement : valable 3 ans.

