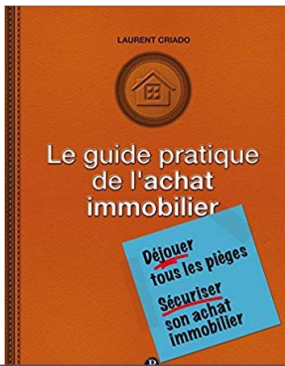


LE GUIDE PRATIQUE DE L'ACHAT IMMOBILIER - LAURENT CRIADO



L'APPORT DU LIVRE

UNE MÉTHODOLOGIE FIABLE, ÉTAPE PAR ÉTAPE POUR ACHETER UN LOGEMENT DE QUALITÉ

LES THÈMES ABORDÉS

- ❑ LES FONDAMENTAUX DE L'ACHAT IMMOBILIER
- ❑ LES DIFFÉRENTES OPTIONS D'ACHAT
- ❑ L'ENQUÊTE PRÉLIMINAIRE À RÉALISER AVANT LA SÉLECTION
- ❑ L'ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT DU BIEN
- ❑ LA PRÉPARATION DE LA VISITE ET LA VISITE

8 erreurs à éviter

- Privilégier l'achat immobilier avant de clarifier son projet de vie.
- Acheter au petit bonheur la chance.
- Se fier uniquement au coup de coeur.
- Acheter un bien surcoté.
- Se priver d'un avocat
- Surestimer ses capacités financières, matérielles et techniques
- Se concentrer que sur l'obtention du crédit
- Croire que le statut de propriétaire n'est pas une lourde charge de travail

Analyse de l'environnement

- la vie courante / vie pratique (commerces, grandes surfaces...)
- l'éducation (proximité des établissements liés à l'éducation)
- Emploi et le contexte économique.
- l'accès à la santé.
- la sécurité (police/gendarmerie, risques majeurs, qualité de l'air et de l'eau, radiofréquences...)
- l'aspect culturel (médiathèques, cinémas, théâtres, musées)

Les options d'achat + conseils

NEUF ou ANCIEN et INDIVIDUEL ou COLLECTIF

- Se déplacer sur place
- Analyser l'environnement du bien
- Mener un enquête
- Porter une grande attention aux docs et contrats
- Chercher des solutions plutôt que de se focaliser sur le prix.
- "Ne jamais croire le vendeur tant que l'on n'a pas vérifié soi-même."
- Prendre son temps et ne pas céder à la pression des professionnels qui poussent à agir vite.

Préparer la visite du bien

- Centraliser les informations sur le bien dans un dossier
- Prévoir du matériel d'inspection (tenue, outils de mesure, lampes torches, appareil photo, carnet...)
- Connaître les 4 points clés à vérifier à l'intérieur (la cuisine, la salle de bain, électricité, chauffage)
- Maîtriser les techniques de prises de photos et de mesures
- Connaître les types de matériaux et les principaux problèmes associés

Enquête préliminaire

- Dénicher les offres
les biens en agence, le bouche à oreille, le web (leboncoin, pap, seloger), les sites de réseaux immobiliers (Orpi...)
- Décrypter les offres pour déjouer les pièges
dresser un premier bilan en terme d'habitabilité / étudier l'état de l'habitat et les éventuels travaux à envisager / rechercher les infos sur le bien / s'appuyer sur les photos
- Les moyens d'enquête
Localiser le bien sur google map, Appeler le vendeur, Utiliser des outils de recherche en ligne comme GéoCatogue, effectuer une recherche cadastrale

Enquête préliminaire

1. Identifier sa première impression commune, rue, bien
2. Appréciez l'extérieur du bien.
3. Récupérer un dossier récapitulatif
4. Lancer une reconnaissance globale
5. Examiner le terrain
6. Examiner l'extérieur du bâtiment
7. Examiner "le premier pas"
8. Inspecter les pièces une à une
9. Réaliser les inspections spécifiques
10. Si copropriété, vérifier les éléments administratifs et faire l'état des lieux