

Lyon, le 9 juin 2016

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

CAPEB Rhône et UNPI 69 s'unissent pour conseiller les acheteurs de biens immobiliers

Connaître la valeur réelle de ce que l'on achète est une nécessité car, si l'immobilier va mieux avec un volume de transactions en hausse, les litiges, ont fortement augmenté (+153% en 3 ans).

S'appuyant sur leur grande expérience dans le secteur de l'immobilier, la CAPEB Rhône et l'UNPI 69 unissent leurs forces pour informer tous les futurs acquéreurs, sur les données essentielles à obtenir avant d'investir dans un bien immobilier ou un terrain.

Tous les professionnels le disent : il faut tout regarder de la cave au grenier ! Encore faut-il diagnostiquer ce que l'on voit et comprendre ce que l'on vous écrit. En fonction des objectifs de l'achat (logement principal ou secondaire, occuper ou louer le bien, réaliser des travaux ou acheter dans du neuf, ...), des questions fondamentales sont à lister avant d'entamer le processus menant à la propriété, en évitant les déboires et autres mauvaises surprises.

Les conseils de la CAPEB Rhône lors des visites

Outre de planifier une visite d'au moins une heure, il est indispensable de revenir à différents moments de la journée, voire de la semaine, pour savoir s'il y a de la lumière, du bruit...

Et comme le soulignent les artisans de la CAPEB Rhône, quelques points, faciles à vérifier et que l'on oublie trop souvent, feront toute la différence et éviteront au mieux les vices cachés :

- Murs Voit-on des fissures en forme d'escalier dans les angles ? Et pour les maisons en pierre ou en pisé, un enduit ciment recouvre t-il les soubassements ? Attention, dans ce cas, aux remontées d'humidité.
- Peintures Des traces de salpêtre ou de moisissures sont-elles visibles ? C'est alors un signe de fuite d'eau, de manque d'isolation ou de ventilation.
- Ventilation Existe-t-il dans chaque pièce de vie, une entrée d'air, non bouchée ? Et il faut regarder plus particulièrement :
 - s'il y a bien une VMC dans toutes les pièces dites « humides » (cuisine, salles de bains, toilettes),
 - et si, dans le cas d'une cuisine avec cuisson au gaz, des entrées d'air basse et haute compensent l'absence de VMC,
- Sols S'ils sont en PVC, un bruit de craquement du ciment à la marche, la présence de bulles, l'absence de sous-couche de caoutchouc... nécessiteront probablement de refaire des sols.
- Fenêtre S'ouvrent-elles et se ferment-elles facilement ?
- Chauffage Le vendeur peut-il vous fournir les deux dernières factures annuelles de l'entretien de chaudière ?
- Electricité Le tableau électrique est-il correctement étiqueté ? Si ce n'est pas le cas, cela signifie qu'il n'est pas mis à jour et que l'électricité sera probablement à refaire.

La connaissance de ce que l'on achète : les recommandations de l'UNPI 69

L'Union Nationale des Propriétaires immobiliers du Rhône UNPI 69 rappelle, quant à elle, les points importants qu'il s'agisse de :

- Copropriété :
 - Cave et/ou grenier existent-ils réellement ? Sont-ils clairement définis et physiquement fermés ?
 - Si présence d'un ERP (Établissement recevant du Public) dans la copropriété, un AD'AP (Agenda d'Accessibilité Programmée) a-t-il été obtenu ?
 - Est-il possible de poser facilement des installations pour personnes handicapées (salle de bains, monte-Escalier, interphone, ...)
 - PV d'Assemblées Générales et charges doivent être fournis sur les trois dernières années
- Maison :
 - Garage et/ou piscine figurent-ils bien dans les taxes locales ?
 - sur le terrain, Des arbres sont-ils classés EVMV (Espaces Verts à Mettre en Valeur) ?
 - Les limites du terrain sont-elles clairement définies sur site ? car, le plan cadastral ne fait pas loi et l'intervention d'un géomètre - expert peut s'avérer décisive.
- Neuf
 - Pour les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (achat sur plan), la surface globale du bien est contractuelle mais pas celle des pièces qui le composent,
 - l'installation électrique est-elle conforme à l'utilisation du local ? (normes différentes entre logement/locaux professionnels)

Des spécificités pour les biens à usage professionnels

Parmi les vérifications d'usage, certains points seront à vérifier :

- Toiture L'état de la charpente et la typologie de la couverture doivent être inspectés pour éviter les mauvaises surprises (présence d'amiante dans certains bacs ondulés, charpente non isolée, ...)
- Structure Il est important de vérifier si la structure du bâtiment est adaptée à l'utilisation souhaitée (stockage, bureau, artisan...)

Des travaux sont à prévoir

Rénovation énergétique, nouvelle configuration, rénovation... nul n'est maître chez lui et il est ainsi impératif de savoir :

- Dans le périmètre de protection des bâtiment historique (500m), certains matériaux sont proscrits, comme le PVC pour les fenêtres,
- Il faut différencier les diagnostics avant-vente et avant travaux. À titre d'exemple, les fenêtres dont les joints coulent sont souvent amiantées !

Investir dans un bien immobilier n'est jamais anodin car il engage l'acquéreur sur de nombreuses années. Au regard de la complexité et de l'interaction des lois, des normes et autres réglementations applicables dans ce domaine, la CAPEB Rhône et l'UNPI 69, leurs professionnels et leurs juristes, proposent à tous les acheteurs de les accompagner dans le diagnostic avant achat afin de permettre à chacun de faire son choix en connaissance de cause !