

LE GUIDE DE SURVIE  
DE L'ACHETEUR: 10  
PIÈGES À ÉVITER  
ABSOLUMENT

# Devenir propriétaire



# Table des matières



Édito	2
Ne pas définir ses priorités	3
Sous-estimer les coûts annexes	4
Se précipiter lors de visites	5
Ignorer les défauts potentiels	6
Ne pas comparer les offres de prêt	7
Ne pas lire en détail les documents administratifs	8
Négliger les règles de copropriété	9
Sous-estimer les travaux nécessaires	10
Négocier trop agressivement	11
Ne pas vérifier les conditions de revente	12

# Bienvenue dans votre guide de l'achat immobilier !

Âgé de 30 ans, je suis Melvin Lecoq, jeune promoteur immobilier en province de Namur et administrateur chez Accès Habitat.

Depuis 2019, j'ai travaillé sur trois projets immobiliers et j'ai vendu 57 appartements, dans des gammes allant de logements abordables au grand luxe. Entre 2024 et 2026, ce sont pas moins de 77 logements qui seront en construction chez Accès Habitat.

Fort de cette expérience, j'ai constaté que l'achat immobilier peut être un véritable parcours du combattant. C'est pourquoi j'ai décidé de partager avec vous mon expertise et mes conseils pratiques pour vous accompagner dans cette aventure.

Dans ce guide, je vous indique les 10 pièges à éviter absolument lors de votre achat immobilier. N'oubliez pas de télécharger nos 10 conseils d'expert pour un achat immobilier impeccable ainsi que nos 10 étapes pour un déménagement réussi.

Que vous soyez un primo-accédant ou un investisseur aguerri, ce guide est là pour vous aider à faire des choix éclairés et éviter les pièges les plus fréquents. Prenez le temps de bien vous préparer, de vous entourer des bonnes personnes, et surtout, de profiter de chaque étape de ce beau projet de vie.

Bonne lecture !

**Melvin Lecoq**



# 1. Ne pas définir ses priorités

Sans une idée précise de ce que vous recherchez, vous risquez de vous égarer et de perdre du temps et de l'argent.

## Définissez vos critères essentiels

Pensez à ce qui est le plus important pour vous :

- Type de bien (maison, appartement)
- Nombre de chambres
- Proximité des transports en commun
- Écoles et services à proximité



Ensuite, pensez à obtenir une pré-approbation de prêt auprès de votre banque ou d'un courtier en prêts hypothécaires. Cela vous donnera une idée précise de votre capacité d'emprunt et vous aidera à cibler des biens immobiliers dans votre fourchette de prix.

## Classez vos priorités!

Faites une liste de vos critères et classez-les par ordre d'importance. Cela vous aidera à faire des compromis si nécessaire.

## Restez réaliste

Soyez conscient de ce que vous pouvez réellement obtenir avec votre budget. Connaître vos priorités vous aidera à faire des choix réalistes et à ne pas perdre de temps sur des biens qui ne répondent pas à vos besoins.

## Impliquez toutes les parties prenantes

Si vous achetez en couple ou en famille, assurez-vous que tout le monde est sur la même longueur d'onde concernant les priorités. Une discussion ouverte dès le début peut éviter des désaccords plus tard.

**Mon conseil:** *"Prenez le temps de définir clairement vos priorités avant de commencer vos recherches. Cela vous aidera à rester concentré et à faire des choix pertinents en évitant les pièges et les pertes de temps."*



## 2. Sous-estimer les coûts annexes

Les frais supplémentaires peuvent rapidement alourdir votre budget si vous ne les avez pas anticipés.

### Frais de notaire

Les frais de notaire représentent environ 15% du prix d'achat. Ils comprennent les taxes, les frais de dossier et la rémunération du notaire.

### Taxes et impôts

Pensez aux taxes locales comme la taxe foncière et la taxe d'habitation. Ces coûts peuvent varier significativement d'une commune à l'autre.

### Travaux et rénovations

Si vous achetez un bien nécessitant des travaux, évaluez le coût des rénovations à prévoir. Même les petites améliorations peuvent représenter un budget conséquent.



### Frais de dossier pour l'ouverture d'un crédit

Les banques facturent souvent des frais de dossier pour l'ouverture d'un crédit immobilier. Ces frais peuvent varier, mais représentent généralement quelques centaines d'euros.

### Acte de base et frais de géomètre

Si vous achetez un terrain ou un bien avec des modifications cadastrales, des frais de géomètre et d'acte de base peuvent s'appliquer.



**Mon conseil :** "Prenez le temps de bien évaluer tous les coûts annexes avant de vous lancer dans un achat immobilier. Une estimation réaliste de ces frais vous évitera des surprises désagréables et vous permettra de mieux gérer votre budget."

## 3. Se précipiter lors des visites

Prendre le temps de bien visiter chaque bien est crucial pour faire un choix éclairé.

### Visitez plusieurs fois



Ne vous fiez pas à une seule visite. Revenez à différents moments de la journée pour évaluer la luminosité, le bruit et l'ambiance du quartier.

### Prenez des notes et des photos



Lors de chaque visite, notez les points positifs et négatifs. Prenez des photos pour vous rappeler des détails et comparer les biens plus facilement.

### Soyez attentif aux détails



Vérifiez l'état des murs, des sols, des plafonds, ainsi que les installations électriques et de plomberie. N'oubliez pas d'inspecter les fenêtres et l'isolation.

### Posez des questions



N'hésitez pas à poser des questions au vendeur ou à l'agent immobilier sur : l'historique du bien, les travaux réalisés et à prévoir, les charges et taxes locales

### Immergez-vous dans le quartier



Prenez le temps de vous promener dans le quartier. Parlez aux voisins pour obtenir des informations sur l'environnement et les éventuelles nuisances.

### Projetez-vous !



Réfléchissez à long terme : le bien répondra-t-il à vos besoins futurs ? Anticipez les évolutions possibles de votre situation familiale ou professionnelle.

**Mon conseil :** "Prenez le temps de bien inspecter chaque bien, de poser des questions et de vous imprégner du quartier. Une visite minutieuse est la clé pour éviter les mauvaises surprises et faire un choix éclairé."



## 4. Ignorer les défauts potentiels

Ne pas prêter attention aux rapports d'expertise peut être une erreur coûteuse.

A faire !	Notre astuce
<b>1. Consultez les diagnostics obligatoires</b>	Les diagnostics immobiliers obligatoires incluent : diagnostic de performance énergétique (DPE), amiante, plomb, termites, gaz et électricité.
<b>2. Analysez les résultats</b>	Lisez attentivement les rapports et comprenez ce qu'ils signifient pour l'état général du bien. Un mauvais diagnostic peut indiquer des travaux à prévoir, impactant ainsi votre budget.
<b>3. Vérifiez la qualité de la construction</b>	Soyez attentif aux défauts potentiels et à la qualité de la construction. Lors de la préparation de l'acquisition, une réception provisoire doit être effectuée. Soyez vigilant aux vices apparents qui pourraient nécessiter des réparations.
<b>4. Faites appel à un expert indépendant</b>	Pour avoir un avis objectif, n'hésitez pas à faire appel à un expert indépendant qui pourra effectuer une inspection approfondie et vous fournir un rapport détaillé.
<b>5. Ne négligez pas les risques environnementaux</b>	Vérifiez si le bien est situé dans une zone à risques (inondations, mouvements de terrain). Ces informations sont souvent incluses dans les rapports d'expertise.
<b>6. Utilisez les rapports pour négocier</b>	Les résultats des diagnostics peuvent être utilisés comme levier de négociation pour obtenir une baisse du prix ou demander la prise en charge de certains travaux par le vendeur.

**Mon conseil :** "Ne prenez pas les rapports d'expertise à la légère. Ils sont essentiels pour évaluer l'état du bien et anticiper d'éventuels travaux. Vérifiez la qualité de la construction et soyez attentif aux vices apparents pour sécuriser votre investissement."

## 5. Ne pas comparer les offres de prêt

Cela peut vous coûter cher sur le long terme, car les conditions de prêt varient d'une banque à l'autre.

### Obtenez plusieurs propositions

Ne vous contentez pas de la première offre de prêt que vous recevez. Sollicitez plusieurs banques et institutions financières pour comparer leurs propositions.

### Comparez les taux d'intérêt

Le taux d'intérêt est l'un des éléments les plus importants à comparer. Un taux plus bas peut vous faire économiser des milliers d'euros sur la durée de votre prêt.

### Examinez les conditions de remboursement

Regardez au-delà du taux d'intérêt. Comparez les conditions de remboursement, comme les pénalités en cas de remboursement anticipé, la flexibilité des mensualités, et la possibilité de modulation des échéances.

### N'oubliez pas les frais annexes

Prenez en compte les frais de dossier pour l'ouverture du crédit, les assurances obligatoires, et d'autres frais annexes qui peuvent varier d'une banque à l'autre.

### Utilisez un courtier en prêts

Un courtier en prêts peut vous aider à naviguer parmi les différentes offres et à obtenir les meilleures conditions. Ils ont souvent accès à des offres exclusives et peuvent négocier en votre nom.

### Pensez à l'assurance de prêt

L'assurance de prêt est souvent exigée par les banques et peut représenter un coût significatif. Comparez les offres d'assurance pour obtenir la meilleure couverture au meilleur prix.



**Mon conseil :** "Ne vous précipitez pas dans le choix de votre prêt immobilier. Prenez le temps de comparer les différentes offres disponibles sur le marché. Un bon prêt peut faire une grande différence sur vos finances à long terme."

## 6. Ne pas lire en détail les documents administratifs

Signer des documents sans les lire attentivement peut entraîner des conséquences désastreuses. Il est essentiel de comprendre chaque détail avant de s'engager.

### Lisez attentivement chaque document

Prenez le temps de lire tous les documents relatifs à l'achat immobilier, y compris le compromis de vente, les diagnostics techniques, et l'acte de vente. Chaque clause peut avoir des implications importantes.

### Vérifiez les clauses spécifiques

Certaines clauses peuvent contenir des conditions spécifiques : conditions suspensives (obtention du prêt, absence de servitude), pollution des sols, zone inondable, délai de rétractation, pénalités en cas de non-respect des engagements.

### Demandez des explications

Si un point vous paraît obscur ou si vous avez des doutes, demandez des explications à votre notaire ou à votre agent immobilier. Ne signez rien tant que tout n'est pas clair pour vous.

### Faites vérifier les documents par un professionnel

Un notaire ou un avocat spécialisé en immobilier peut vous aider à déchiffrer les documents et à s'assurer que tout est en ordre. Leur expertise est précieuse pour éviter les mauvaises surprises.

### Soyez attentif aux frais cachés

Assurez-vous que tous les frais sont clairement indiqués et compris dans les documents : frais de notaire, charges de copropriété, taxes et impôts locaux.

**Mon conseil :** "Ne signez jamais un document sans l'avoir lu attentivement et compris. Les clauses et conditions peuvent avoir des implications importantes pour votre achat. Prenez le temps de tout vérifier et demandez conseil à un professionnel si nécessaire."

## 7. Négliger les règles de copropriété

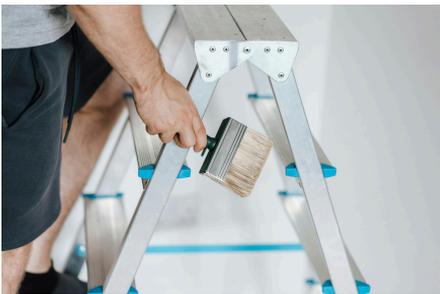
Acheter un bien en copropriété sans vérifier certains aspects peut entraîner des désagréments et des coûts imprévus. Il est crucial de bien s'informer avant de s'engager.

### Examinez les charges de copropriété

Renseignez-vous sur les charges mensuelles ou annuelles. Ces charges couvrent l'entretien des parties communes et peuvent varier selon les services offerts par la copropriété. Assurez-vous qu'elles sont en accord avec votre budget.

### Vérifiez les travaux prévus

Informez-vous sur les travaux votés en assemblée générale et ceux prévus à court et moyen terme. Des travaux importants, comme le ravalement de façade ou la réfection de la toiture, peuvent entraîner des appels de fonds significatifs.



### Consultez le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété définit les droits et obligations des copropriétaires. Lisez-le attentivement pour éviter les surprises, notamment en ce qui concerne les règles de vie, les usages des parties communes et les éventuelles restrictions.

### Analysez les comptes rendus d'assemblées générales

Les procès-verbaux des dernières assemblées générales vous donneront une idée des décisions prises, des travaux réalisés et des éventuelles tensions entre copropriétaires. Cela peut aussi révéler des problèmes récurrents dans la copropriété.

### Vérifiez la santé financière de la copropriété

Assurez-vous que la copropriété est bien gérée financièrement. Un syndic compétent et des comptes sains sont des indicateurs rassurants. Demandez à voir les derniers bilans financiers et vérifiez l'existence d'un fonds de réserve. Attention si la copropriété est endettée : dans une copropriété, tous les copropriétaires sont solidaires financièrement !

### Renseignez-vous sur le syndic

Un bon syndic est crucial pour une copropriété bien gérée. Renseignez-vous sur la réputation et l'efficacité du syndic en place. Un syndic professionnel et réactif peut faire toute la différence.

**Mon conseil :** "Prenez le temps de bien vérifier tous les aspects de la copropriété avant de vous engager. Une bonne gestion et une copropriété bien entretenue sont gages de tranquillité et de valorisation de votre bien."

## 8. Sous-estimer les travaux nécessaires

Sous-estimer l'ampleur des travaux nécessaires dans un bien immobilier peut transformer un rêve en cauchemar. Une évaluation réaliste et précise est cruciale pour éviter les mauvaises surprises.

### Faites une inspection minutieuse

Lors des visites, examinez attentivement l'état des murs, des sols, de la toiture, des installations électriques et de plomberie. N'hésitez pas à ouvrir les placards, vérifier les fenêtres et tester les robinets.

### Consultez des professionnels

Faites appel à des professionnels pour obtenir des devis précis sur les travaux à réaliser. Un architecte, un artisan ou un entrepreneur peut vous donner une estimation plus fiable des coûts et des délais.

### Priorisez les travaux essentiels

Classez les travaux en fonction de leur urgence et de leur importance : travaux structurels (toiture, fondations), mises aux normes (électricité, plomberie), améliorations esthétiques (peinture, décoration).

### Préparez un budget réaliste

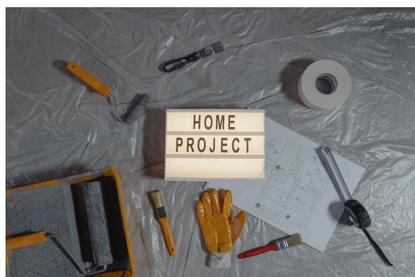
Incluez tous les coûts dans votre budget, y compris les matériaux, la main-d'œuvre et les imprévus. Prévoyez une marge de sécurité pour faire face aux dépenses imprévues.

### Considérez les implications légales

Certaines rénovations peuvent nécessiter des permis de construire ou des autorisations spécifiques. Renseignez-vous auprès de la mairie et vérifiez la réglementation locale avant de commencer les travaux.

### Planifiez les travaux dans le temps

Établissez un calendrier réaliste pour la réalisation des travaux. Assurez-vous que les différentes phases sont bien coordonnées pour éviter les retards et les surcoûts.



**Mon conseil :** "Ne sous-estimez jamais l'ampleur des travaux nécessaires dans un bien immobilier. Faites appel à des professionnels pour obtenir des devis précis et préparez un budget réaliste incluant une marge pour les imprévus. Une bonne planification vous évitera bien des désagréments."

## 9. Négocier trop agressivement

Négocier le prix d'un bien immobilier est important, mais le faire de manière trop agressive peut être contre-productif.

### 1. Comprenez le marché

Avant de commencer à négocier, informez-vous sur les prix du marché local. Connaître les prix des biens similaires vous permet de formuler une offre raisonnable.

### 2. Soyez respectueux

Adoptez une attitude respectueuse et courtoise envers le vendeur. Une négociation trop agressive peut le mettre sur la défensive et nuire à vos chances d'obtenir un bon accord.

### 3. Évitez les offres trop basses

Faire une offre trop basse peut être perçu comme une insulte et fermer la porte à toute négociation. Formulez une offre réaliste, légèrement en dessous du prix demandé.

### 4. Argumentez votre offre

Expliquez les raisons de votre offre en vous basant sur des faits concrets. Mentionnez les travaux nécessaires, les défauts que vous avez constatés, ou les prix des biens similaires.

### 5. Soyez prêt à faire des concessions

La négociation est un échange. Soyez prêt à faire des compromis sur certains points pour obtenir un accord satisfaisant. Par exemple, accepter une date de vente qui convient au vendeur.



**Mon conseil :** "Négocier est essentiel, mais faites-le avec tact et respect. Une approche trop agressive peut se retourner contre vous. Préparez vos arguments, soyez raisonnable et prêt à faire des concessions pour parvenir à un accord satisfaisant."

# 10. Ne pas vérifier les conditions de revente

Il est important de penser à la revente future de votre bien immobilier, même si vous achetez pour y vivre à long terme. Négliger cet aspect peut compliquer une future vente.

## Analysez le potentiel de valorisation

Renseignez-vous sur les projets de développement urbain dans la zone, comme les nouvelles infrastructures, les écoles, ou les commerces. Ces éléments peuvent augmenter la valeur de votre bien à long terme.

## Tenez compte de la demande dans le quartier

Un quartier en demande constante facilite la revente. Évaluez la popularité du quartier auprès des acheteurs potentiels en consultant les tendances du marché immobilier local.

## Vérifiez la flexibilité de l'espace

Un bien facilement modifiable et adaptable à différents besoins (ajout de chambres, transformations) attire plus d'acheteurs potentiels.



## Informez-vous sur les restrictions

Certaines propriétés peuvent avoir des restrictions liées à la construction ou à la rénovation. Vérifiez auprès de la mairie ou du syndic de copropriété si des règles spécifiques s'appliquent à votre bien.

Respectez les délais si vous avez bénéficié d'un abattement et/ou d'un taux réduit, sous peine de devoir rembourser ces avantages financiers lors d'une revente rapide !

Revente d'un bien acheté à plusieurs : si le bien est le logement familial, les conjoints doivent marquer tous les deux leur accord !

## Évaluez la qualité de construction

Un bien bien construit et entretenu a plus de chances de se revendre facilement. Soyez attentif à la qualité des matériaux et à l'état général de la propriété.

## Envisagez les coûts de revente

Pensez aux coûts potentiels liés à la revente, comme les frais d'agence immobilière, les éventuelles taxes sur les plus-values, et les frais de notaire. Anticiper ces coûts vous aidera à mieux préparer la revente.

**Mon conseil :** "Pensez à la revente dès l'achat. Analysez le potentiel de valorisation du bien, la demande dans le quartier, et la flexibilité de l'espace. Envisager ces aspects dès maintenant vous facilitera la vie si vous décidez de vendre à l'avenir."



# Accès Habitat

Melvin Lecoq

☎ 0470/72.08.02

🌐 <https://www.accesshabitat.be>

✉ [contact@accesshabitat.be](mailto:contact@accesshabitat.be)

