

Achat d'un logement: attention aux pièges!

NEUF OU RÉNOVÉ

Le futur propriétaire a tout intérêt à s'entourer des conseils de spécialistes du bâtiment avant d'acquérir son habitation.

ETIENNE OPPLIGER

L'étude de satisfaction menée par l'institut lausannois MIS Trend, à la demande des associations immobilières vaudoises, révèle à chaque fois le fort désir des locataires de devenir un jour propriétaires. Sur un millier de personnes interrogées en Suisse romande le printemps dernier, il y en avait 30% qui désiraient acquérir leur propre logement. Les deux tiers d'entre eux souhaitaient habiter un jour dans un logement individuel (maison, villa, etc.) et 26% dans un appartement acheté en PPE. L'étude de MIS Trend ne précise pas si l'espoir des locataires porte sur des logements déjà construits par de précédents propriétaires ou sur des logements neufs.

Veiller à l'état d'entretien

«La tendance va vers le neuf, constate le régisseur et courtier lausannois Philippe Braun. Mais dans les deux cas, le candidat à l'accession à la propriété doit s'entourer d'un minimum de précautions s'il ne veut pas s'exposer plus tard à de coûteuses déconvenues.» Une règle est impérative si l'objet convoité est ancien: veiller à



RÉNOVATION Dans ce domaine, l'amateur a tout intérêt à solliciter des spécialistes.

son état d'entretien. «Pour le très ancien, les mauvaises surprises sont nombreuses, constate Philippe Braun. L'amateur a tout intérêt à solliciter des spécialistes dans la rénovation des maisons d'habitation et qui pourront déceler d'éventuels défauts.» L'enquête de l'institut de sondage révèle encore que la mauvaise isolation phonique constitue une des plus grandes sources de méconten-

tement des locataires. Cette critique est aussi celle des futurs propriétaires. «Là encore, je leur suggère de demander conseil à un spécialiste, un ingénieur acousticien par exemple, dont les honoraires n'ont rien d'excessif car les murs de certains immeubles anciens sont minces, minces. La remarque vaut aussi, bien sûr, pour l'isolation thermique.»

Si l'intérêt pour le logement neuf ne diminue guère, en particulier pour la propriété par étage, il semble qu'après deux années de flambée ininterrompue des prix, le marché commence à se calmer. Les prix se stabilisent à un niveau élevé mais les milieux immobiliers ne prévoient pas de repli car la demande reste soutenue. L'offre d'une villa clef en main des entreprises générales est toujours séduisante pour qui souhaite acquérir un logement individuel. Elle est généralement avantageuse et, pour le maître de l'ouvrage, il est plus facile de n'avoir qu'un seul interlocuteur en face de soi.

Mais le revers de la médaille, c'est la responsabilité qu'il endosse dans le paiement des sous-traitants de l'entrepreneur général. Si celui-ci est peu sérieux, bonjour les dégâts!

Respecter les délais

«Le futur propriétaire doit encore veiller à deux choses, conclut Philippe Braun: d'une part le respect des délais – car il est lui-même lié, comme locataire, au délai de résiliation de son bail – et les travaux de retouche. Dans la conjoncture actuelle et même si le contrat est précis sur ce point, c'est un peu la galère pour qu'une entreprise vienne faire rapidement de petits travaux. Et l'abandon de la règle des 10% de retenue sur la facture, remplacée par la garantie bancaire, ne fait pas accélérer le mouvement. Au contraire.» ■

PUBLICITÉ