

# BIEN ACHETER SA MAISON

Votre guide personnalisé  
de A à Z

Année 2019

# SOMMAIRE DÉTAILLÉ

<b>Introduction.....</b>	<b>4</b>
Votre décision est prise : vous allez acquérir un bien immobilier !.....	4
Agence ou direct particulier ?.....	4
<b>La recherche.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Se faire un cahier des charges.....</b>	<b>5</b>
Exemple de « feuille de route » ou de « cahier des charges ».....	5
<b>2. La prospection.....</b>	<b>6</b>
Le repérage.....	6
La prise de contact.....	7
<b>3. Décrypter une annonce.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Les visites.....</b>	<b>10</b>
Objectif : engranger un maximum d'informations.....	10
Après les visites, faire un bilan.....	11
<b>5. L'analyse des diagnostics.....</b>	<b>11</b>
Décrypter le diagnostic Électricité.....	13
Décrypter le diagnostic DPE.....	14
Que faire s'il n'y a pas de diagnostic DPE ?.....	14
Décrypter le diagnostic Plomb.....	15
Décrypter le diagnostic Amiante.....	15
Décrypter le diagnostic Assainissement.....	16
Diagnostic ERP « état des risques et pollutions ».....	16
<b>6. Fixez votre prix.....</b>	<b>17</b>
Les prix affichés ne sont pas les prix pratiqués !.....	17
Vous ne trouvez vraiment aucun bien dans votre budget ?.....	18
<b>Le cœur de la vente.....</b>	<b>18</b>
<b>1. Négocier votre prix.....</b>	<b>18</b>
<b>2. Cas d'une vente via une agence.....</b>	<b>20</b>
<b>3. Votre financement.....</b>	<b>21</b>
Avantages et pièges des prêts à taux 0 %.....	23
<b>Finaliser la transaction.....</b>	<b>24</b>

1. À savoir au sujet des compromis de vente.....	24
Les clauses suspensives.....	25
Autre clauses – Cas de travaux en cours.....	25
Garantie décennale.....	26
L’acompte.....	26
Délai de rétractation et échéances.....	26
Rompre le compromis sans pénalités.....	27
2. L’entre deux signatures.....	28
3. Juste avant la signature définitive.....	29
Annexes.....	30
Concernant les frais d’agences.....	30
Facturation des frais à l’acheteur ou au vendeur. Quelle différence ?.....	30
Les prix de l’immobilier, secteur par secteur.....	31
La vente en viager.....	32
Les différents types de contrats.....	33
Au sujet de la taxe foncière.....	34
Pourquoi autant de disparités dans les taxes foncières ?.....	34
Exemple de fiche de visite.....	35
Les diverses nuisances.....	37
Les lignes électriques haute tension (HT) et très haute tension (THT).....	37
L’exposition au radon (radioactivité naturelle).....	37
Êtes-vous vraiment prêts à acheter ?.....	38
Questions / Réponses rapides.....	40

Félicitations ! Ce guide va vous permettre de réussir votre achat en un minimum de temps et avec un maximum d’efficacité ! Vous avez fait le bon choix !



**Ce document est privé et non libre de droit.** Sa diffusion ailleurs que sur le site <http://bien-vendre-sa-maison.fr/> est **interdite**.

Le lecteur « pressé » et déjà au courant des diverses procédures de vente pourra consulter l’annexe « questions / réponses rapides » (page 40) pour rechercher une astuce ou un conseil en particulier.