

Acheter pour louer, quelles vérifications ?

Qu'il soit de 100 000 euros ou plus, un investissement ne se décide jamais sur un coup de tête ! Diverses précautions sont à prendre, au-delà de l'état général du bien et de son emplacement, pour espérer le meilleur retour sur investissement en cas de location. Aperçu.

POUR UN APPARTEMENT

Le vendeur doit fournir à l'acquéreur tous les relevés de charges depuis un an et le dernier avis de taxe foncière. Demandez-lui aussi les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales de copropriété pour connaître les grands chantiers en cours et à venir. S'ils sont déjà votés, ils restent à sa charge même non commencés, à condition de l'avoir précisé dans la promesse de vente. Mais s'ils sont encore en discussion, ils le seront à la vôtre une fois votés. Un ravalement de façade, une réfection des parties communes ou encore un changement de chaudière pourrait engendrer des dépenses importantes et/ou s'accompagner de nuisances significatives. Si l'ascenseur ne fonctionne plus pendant des semaines le temps de sa mise aux normes, votre futur locataire pourrait être tenté de vous demander une diminution de loyer... N'hésitez pas, non plus, à vous rapprocher du syndic sur tous ces sujets.

Le gardien, s'il y en a un, pourra également vous renseigner utilement sur le respect des règles de bon voisinage par les occupants de l'immeuble, la possibilité pour votre futur locataire d'y louer un parking ou une cave, etc. **Si l'appartement que vous convoitez nécessite des travaux, faites établir préalablement un devis** par une ou plusieurs entreprises pour limiter les mauvaises surprises après l'achat.

POUR UN IMMEUBLE ENTIER

En plus des recommandations précédentes, **portez une attention toute particulière aux diagnostics techniques.** Ils pourront vous alerter sur la nécessité de réaliser divers travaux, impératifs comme une remise à neuf de l'installation électrique ou recommandés comme le changement des fenêtres pour une meilleure isolation phonique et thermique.

Sachez que **certains travaux peuvent vous permettre de créer un déficit foncier et donc de baisser votre impôt** : pensez à consulter la liste des travaux déductibles sur www.impots.gouv.fr. Cela vous permettra de mieux calculer votre retour sur investissement et votre taux de rentabilité.

Réfléchissez bien également, en amont, au nombre de logements que vous pourrez maintenir ou créer. Il vous faudra peut-être faire mettre à jour certains documents de copropriété dont l'état descriptif de division.

N'oubliez pas, enfin, que si vous souhaitez transformer un immeuble d'habitation en bureaux (ou le contraire), vous devrez impérativement demander une autorisation de changement d'usage aux services de l'urbanisme de votre mairie.

POUR UNE MAISON

Il est notamment essentiel de contrôler l'état de la couverture et de la charpente. Simple nettoyage des tuiles, réfection totale de la toiture, changement des gouttières : autant de travaux qui pourront entraîner des factures de plusieurs milliers d'euros.

Préoccupez-vous également de l'isolation, des fenêtres et du chauffage. Devoir doubler les murs, installer le double vitrage ou remplacer tous les convecteurs électriques par une chaudière au gaz, par exemple, aura forcément un coût.

Dans tous les cas, n'hésitez pas à vous adresser à un professionnel pour vérifier les éléments les plus importants et, si besoin, à lui faire établir un devis.

Autre point de vigilance, l'assainissement. Avant d'acheter, renseignez-vous en mairie sur les conditions de raccordement au tout-à-l'égout si le bien n'est pas raccordé : il s'agit d'une obligation.



L'inondation

est le premier risque naturel par l'importance des dommages qu'il provoque, le nombre de communes concernées, l'étendue des zones inondables et les populations résidant dans ces zones.

OÙ INVESTIR AVEC ENVIRON 100 000 € ?

Plouezec (Côtes-d'Armor)
Ancienne école à rénover

Cambrai (Nord)
Maison de ville, avec cachet

Saint-Jean-de-Bray (Loiret)
Appartement T4 en viager

Orconte (Marne)
Étang de 1 ha, avec chalet

Gueltas (Morbihan)
Bar-tabac/alimentation, avec logement

Saint-Léger-le-Petit-Cher (Cher)
Pavillon avec garage et terrain

Commentry (Allier)
Maison avec dépendances et jardin

Eglisolles (Puy-de-Dôme)
Corps de ferme partiellement rénové

Saint-Jean-de-Monts (Vendée)
Studio alcôve, vue mer

Candillargues (Hérault)
Parcelle agricole clôturée de 35 ha

Bagnols-sur-Cèze (Gard)
Terrain à bâtir viabilisé de 800m²

© Immobiliernotaires.fr

POUR UN TERRAIN À BÂTIR

Parmi les documents obligatoires à consulter par l'intermédiaire de votre notaire, l'état des servitudes risques et d'information sur les sols (ESRIS, ex-ERNMT) pourrait soit vous rassurer, soit vous faire fuir ! Ce document technique doit être étudié de près afin de vérifier l'absence de risques majeurs ou de bien les prendre en compte le cas échéant : inondations, cavités souterraines, mouvements de terrain, séisme... N'hésitez pas, non plus, à consulter à ce sujet le site Internet www.georisques.gouv.fr, et notamment ses cartes interactives.

Il est également important de se renseigner en mairie sur le plan local d'urbanisme (PLU) et la participation pour voirie et réseau (PVR), mais également sur les possibilités de raccordement au tout-à-l'égout, etc. C'est également auprès de la mairie qu'il vous faudra demander le certificat d'urbanisme (CU), déposer votre déclaration préalable (DP) si vous souhaitez créer un lotissement ou votre demande de permis de construire ou d'aménager, etc.

Enfin, pensez à comparer le montant du loyer escompté une fois la maison bâtie avec le montant de la construction et le coût des mensualités d'emprunt le cas échéant.

POUR UN FONDS DE COMMERCE OU UN LOCAL D'ACTIVITÉ

La question de l'emplacement est ici cruciale.

Avant de laisser ouvrir une crêperie, un pressing ou une pharmacie, mieux vaut en effet avoir recensé les principaux concurrents du quartier. Ainsi, il peut se révéler judicieux de se renseigner sur les raisons réelles de la fermeture du fonds de commerce ou du local d'activité que vous vous apprêtez à acquérir : mauvaise gestion de l'affaire ou clientèle insuffisante ?

Si le bien est vendu vide, il vous faudra choisir avec le plus grand soin le commerce ou l'activité à y installer. Des copropriétés en excluent certains pour éviter les nuisances (restaurants pour cause de mauvaises odeurs, cabinets médicaux pour cause de va-et-vient incessants...). Consultez le règlement de copropriété auprès du syndic.

Le type d'activité (et le profil de votre locataire) pourra également conditionner la durée du bail.

Si le fonds de commerce ou le local d'activité est vendu loué, prenez attentivement connaissance du bail en cours. Assurez-vous, en outre, auprès du vendeur que le locataire est à jour de ses loyers et qu'il n'a pas eu d'incidents de paiement. Cela vous donnera un bon indice de son sérieux. ♦

FLORENCE GANIVET