



GUIDE | Ce qu'il faut vérifier avant d'acheter une maison

LORS DE LA VISITE d'une maison, il y a une série de questions très importantes à poser pour être serein avant de valider son achat. On fait le point.

■ Le bâti

« Toiture, façades et ouverture, voilà ce qu'il faut regarder impérativement pour avoir une idée de l'état de la maison, insiste François Durupt, coach immobilier chez Pap.fr. Demandez la date des derniers travaux qui ont été faits sur le toit, factures à l'appui. Concernant les façades, ce sont les éventuelles fissures qui vont retenir l'attention. Quant aux ouvertures, ce serait surtout pour voir sur quoi elles donnent. »

Si la charpente est en bois, il y a quelques réflexes à avoir. « Ne pas hésiter à demander des diagnostics sur l'absence de termites ou de mérule (*un champignon qui ronge le bois*), des parasites qui peuvent ruiner une maison, souligne Raphaël Renzulli, directeur commercial d'Espaces atypiques. Et, sans document,

demander à pouvoir y accéder afin de constater son état. »

■ Le sol

Les terrains argileux peuvent varier de volume en fonction des conditions météorologiques. Ainsi, ils se rétractent lors des périodes de sécheresse (phénomène de retrait) et gonflent lors de fortes pluies (phénomène de gonflement). Ces sols, mouvants, peuvent fissurer les murs et les fondations des maisons, et les rendre inhabitables.

En France, 20 % des territoires connaissent un risque moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles (RGA), et 38 % un risque faible. Or, avec les épisodes de canicule qui se sont enchaînés ces dernières années, le phénomène s'est multiplié. En cas de doute, vous pouvez consulter le site Georisques.gouv.fr, qui permet, en fonction d'une adresse, de connaître le niveau de risque. « Et si la zone est concernée, il faut réclamer une étude précise ou, en cas d'absence d'un tel document et de coup de cœur



ST/PAULIE-AUBREAU

pour le bien, à être prêt à la financer soi-même », insiste Raphaël Renzulli.

■ Chauffage et raccordement

Cela a son importance car, contrairement à du collectif, le futur propriétaire sera le seul à supporter les dépenses en cas de travaux. Le chauffage au fioul est interdit depuis 2022. « Si c'est une chaudière au gaz ou une pompe à chaleur (PAC),

mettez la main sur les factures pour voir si l'entretien annuel obligatoire (deux ans pour les PAC) a bien été réalisé, précise François Durupt. De même s'il y a une cheminée, demandez si elle est fonctionnelle et si le ramonage a été effectué. »

■ Les autorisations diverses

« Près de 47 % des ventes entre particuliers échouent car il manque des documents,

Bâti, sol, raccordements, toiture... il y a des questions précises à absolument poser lors d'une visite de maison.

avertit Raphaël Renzulli. Il faut donc bien s'assurer de la régularité de toutes les transformations réalisées par le propriétaire et voir notamment si elles ont été inscrites sur le titre de propriété. »

Et parmi les « oublis » les plus fréquents : la déclaration préalable (DP) de travaux obligatoire pour toute construction entre 5 m² et 20 m², ce qui est souvent le cas pour le cabanon de jardin. Au-delà, c'est un permis de construire qui est exigé. Pour les piscines, entre 10 m² et 100 m², il faut faire une DP. Autre exemple : la création d'ouverture dans le toit en cas d'aménagement des combles. Là encore, une DP est obligatoire.

Enfin, n'hésitez pas à vérifier que le terrain que vous voulez acheter correspond bien, en superficie, en numéro et en limite à celui qui est au cadastre de la mairie. Certains ont déchanté. **ST.**