



Acheter ou faire construire : quel choix pour votre projet immobilier ?

1. Le coup de cœur, une rareté

Trouver un bien qui correspond parfaitement à ses attentes (taille, nombre de pièces, performance énergétique, budget) est souvent difficile. Il faut donc bien réfléchir à ses priorités.

2. Maîtriser son budget

- **Achat dans le neuf ou récent** : souvent plus coûteux que l'achat avec travaux.
- **Rénovation ou construction** : nécessite des études préalables indispensables pour éviter les mauvaises surprises :
 - Études environnementales, du sol, pollution, structure du béton pour la construction (ex : sol argileux ou zone sismique peuvent engendrer un surcoût).
 - Pour une rénovation : état des lieux précis (structure, humidité, performance thermique, matériaux nocifs). Les diagnostics obligatoires ne suffisent pas toujours. Un géomètre peut réaliser un relevé des cotes et réseaux pour limiter les risques.

3. Maîtriser la durée du projet

- **Rénovation** : si le bien est habitable pendant les travaux, on peut y vivre en réalisant les travaux progressivement.
- **Construction neuve** : prévoir entre 8 et 10 mois de loyers ou de prêt relais (coûteux et parfois compliqué à obtenir) avant d'emménager.
- **Démarches administratives** :
 - Déclaration préalable (environ 1 mois d'instruction) pour petits travaux/modifications de façades ou création de surface inférieure à 40 m².
 - Permis de construire (2 à 3 mois d'instruction) pour construction neuve ou travaux importants.

4. Assurer la pérennité du projet

**OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET**

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

**OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS**

*Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté*





Nadège BEZANNIER-BOUQUET et Vincent EMONET

Notaires Associés

Successeurs de Maîtres DAMON, ARMAN
Successeurs de Maîtres RABOURDIN et DUVAL DE LAGUIERCE



- Les travaux de gros œuvre (fondations, structure, charpente) doivent obligatoirement être couverts par une **assurance dommage-ouvrage**.
- Le propriétaire reste responsable pendant 10 ans des travaux réalisés.
- Conseils pratiques :
 - Demandez et conservez toutes les assurances des entreprises intervenantes.
 - Conservez les procès-verbaux de réception des travaux (date de départ des garanties).

5. Le regard du notaire (Arnaud TABURET)

- Construire ou rénover peut comporter des incertitudes : retards, difficultés à vendre un précédent bien, surcoûts...
- Pour une rénovation importante (fondations, structure, charpente), faites appel à un expert assuré (architecte, maître d'œuvre). Ce coût supplémentaire permet un suivi rigoureux du projet.
- Pour la construction neuve, un **contrat de construction de maison individuelle (CCMI)** est conseillé :
 - Garantie de remboursement en cas de non-exécution du contrat.
 - Garantie de livraison à délai et prix convenus.
 - Responsabilité décennale (10 ans) à compter de la réception de la maison.
 - Assurance dommage-ouvrage incluse dans le coût du contrat.

Liens et conseils complémentaires (à approfondir)

- Acheter dans l'ancien : précautions et démarches.
- Achat en copropriété : spécificités et règles.
- Faire construire : choix du terrain, démarches du permis de construire.
- Conseils pour construire en lotissement.

OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS

Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté

