



# **Petit mémo : Comment repérer une bonne affaire (et pas juste un prix bas)**

Je m'appelle Christophe. Je vis dans la province d'Alicante depuis 2015.

Je suis chasseur immobilier certifié RAICV.

J'aide les francophones à acheter ici, en toute sécurité, sans tomber dans les pièges trop fréquents.

Si j'ai écrit ce mémo, c'est parce qu'en Espagne, on confond encore trop souvent « bonne affaire » avec « prix bas ».

Un bien pas cher n'est pas forcément une bonne affaire. Et parfois, un bien au prix du marché est en réalité un excellent choix.

## **Une « bonne affaire » qui aurait pu coûter cher**

Un jour, j'ai visité un appartement vraiment tentant : belle vue, bon prix, rénovation récente.

Mais en creusant un peu, on découvre : l'électricité pas aux normes, des charges de copropriété impayées, et un voisin au-dessus qui fait des travaux bruyants tous les week-ends.

Le client était à deux doigts de signer. C'est là que je me suis dit : une affaire, ça se construit, ça ne se devine pas.

Voici ce que j'ai appris sur le terrain, après des dizaines de visites, de dossiers et d'achats.

### **1. Le bien doit être vendable à nouveau un jour**

Si vous ne pouvez pas le revendre facilement plus tard, ce n'est pas une affaire. Même s'il était « pas cher »w.

### **2. Il doit correspondre à la réalité du marché local**

Un bien à petit prix dans un quartier peu demandé, ce n'est pas un cadeau. C'est juste cohérent avec ce que personne ne cherche.

### **3. Les frais à prévoir doivent être connus à l'avance**

Rénovation lourde ? Copropriété en mauvais état ? Taxe foncière élevée ?

Il faut tout additionner, pas juste regarder le prix affiché.

### **4. La localisation, c'est 70 % de la valeur**

Proximité des commerces, transports, environnement sonore, qualité de l'immeuble...

Un bon bien mal placé, ça reste un mauvais achat.

## **5. Il faut que ça corresponde à votre usage réel**

Si vous achetez pour louer mais que le bien est interdit à la location saisonnière... ce n'est pas une bonne affaire, c'est un piège

## **Mon travail, c'est justement d'éviter les « faux bons plans »**

Je ne cherche pas le plus gros rabais. Je cherche ce qui vous correspond, ce qui est sain, et ce qui prendra de la valeur dans le temps.

Et si je ne sens pas le bien, je vous le dirai. Même si le prix est tentant

### **Christophe**

Chasseur immobilier indépendant

Province d'Alicante- depuis 2015

[www.conciergeriealicante.com](http://www.conciergeriealicante.com)

[+34 694 427 529]

[contact@conciergeriealicante.com]

## **Checklist - Une bonne affaire, c'est...**

- Un bien au bon prix pour le bon endroit
- Des charges claires et pas de dettes en copro
- Un environnement sain (quartier, voisinage, bruit)
- Une revente possible dans de bonnes conditions
- Un état général correct ou des travaux bien chiffrés
- Une situation légale limpide (Nota Simple, urbanisme, etc.)
- Un usage cohérent avec votre projet (résidence, locatif...)
- Et surtout : aucune zone d'ombre que vous ne comprenez pas