

Check-list visite achat d'un appartement



Appréciation globale ☆☆☆☆☆

L'APPARTEMENT

Adresse :

Contact : Visite du :/...../.....

PRIX D'ACHAT

Prix de vente : Prix moyen des biens similaires à proximité :

Frais de notaire : Frais d'agence :

Estimation coût des travaux : **TOTAL du prix d'achat :**

FRAIS ANNUELS

Taxe foncière : Contrats d'entretien (chauffage...) :

Ordures ménagères : Coûts énergie (électricité, chauffage, fioul...) :

Charges de copropriété : Assurance habitation :

TOTAL des frais/an :

Synthèse de ma visite				Commentaires
LE BIEN				
01 L'environnement				
02 L'immeuble				
03 L'appartement				
04 L'isolation				
05 Les travaux à prévoir				
MON RESENTI				
Confort (luminosité, isolation acoustique, aménagement, extérieurs...)				
Bien-être (aération, choix/état des matériaux, humidité, logement adapté enfants/personnes handicapées...)				
Éco-responsable (isolation thermique, certification, consommation d'énergie, production d'énergie...)				
Sécurité/prévention (porte blindée, clôture, garde corps, protection piscine, installation électrique, ramonage cheminée, détecteurs de fumée...)				



01 L'environnement



Il peut être utile de se promener dans le quartier à des jours et horaires différents (en semaine, le soir, le week-end...) pour bien vous rendre compte de la vie du quartier. Prenez le temps d'interroger les voisins les plus proches, de vous renseigner en mairie ou dans

les commerces, souvent sources d'informations précieuses (plan local d'urbanisme (PLU), travaux de réaménagements des voiries, arrêtés catastrophe naturelle sécheresse ou inondation, installation à venir d'une grande surface...).

POINTS D'ATTENTION				Commentaires
Présence de commerces de proximité (boulangerie, supermarché, presse...)				(XX mn à pied/voiture/bus - parking à proximité...)
Dynamisme du quartier (marché, animations locales...)				
Réputation du quartier (quartier animé ou paisible, vols ou dégradations récents...)				
Accès écoles, équipements sportifs				
Proximité des transports en commun/ axes routiers				(bus, métro, tramway, gare... à XX mn/km)
Distance par rapport à votre lieu de travail				
Environnement (types d'habitations environnantes, parcs et jardins...)				
Vue du logement (dégagée/avec vis-à-vis)				
Environnement sonore (axes routiers, gare ferroviaire, aéroport, commerces de nuit tels que bar ou restaurant, salle des fêtes...)				
Zone à risques naturels ou technologiques (sécheresse, inondation) (zone Seveso : risques industriels)				
Appréciation globale				



Check-list visite achat d'un appartement

02 L'immeuble



Il est important d'identifier l'ensemble des éléments qui constituent l'immeuble, car en devenant copropriétaire vous en serez aussi responsable. Leur présence peut faciliter le quotidien mais engage un entretien à la charge de l'ensemble des propriétaires.

LA COPROPRIÉTÉ

Demandez les derniers comptes-rendus des assemblées générales de copropriété et/ou de syndic. De nombreuses informations peuvent s'y trouver, notamment sur les travaux à venir, les problématiques de paiement, l'ambiance de la copropriété...

Infos utiles	Notes
Date de construction de l'immeuble	
Contraintes liées au bâtiment (ex. immeuble Haussmannien) ou bâtiment en zone classée «Bâtiment architecte de France»	
Nom et coordonnées de la copropriété et/ou du syndic	
Montant des charges annuelles	
Derniers travaux réalisés (ex. ravalement, ascenseur, toiture...) et dates de réalisation	
Travaux prévus et leurs montants	

POINTS D'ATTENTION	PRÉSENCE		😊	😐	😞	Commentaires	Travaux à prévoir
	OUI	NON					
EXTÉRIEURS							
Façade (absence de fissure, peinture refaite...)	-	-					
Toiture (matériaux, état de la charpente...)	-	-					
Jardins, aménagements extérieurs							
PARKING NB : Vérifiez que l'emplacement est adapté à votre (vos) véhicule(s)							
Nombre de places							
Place(s) individuelle(s)							
Place(s) fermée(s)/ box/garage							
ENTRÉE DE L'IMMEUBLE							
Digicode							
Interphone							
Conciergerie							
PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES							
Local poubelles							
Local vélos							
Cave							
Ascenseur							
Chauffage collectif							
Appréciation globale							



Check-list visite achat d'un appartement

03 L'appartement



Il est nécessaire de juger de la présence ou non des éléments qui composent le logement visité au regard de vos besoins. Certaines absences sont faciles à palier d'autres non : il est important de se projeter.

DIAGNOSTICS

Pensez à demander les diagnostics obligatoires aux propriétaires (énergétique, électrique, assainissement, termites, amiante et plomb)... ils seront une bonne source d'indications sur l'état du logement et pour d'éventuels travaux à prévoir.

Infos utiles	Notes			
Étage (RDC, étage intermédiaire, dernier étage)				
Nombre de pièces				
Nombre de chambres				
Nombre de salles de bain/salles d'eau				
Douche/baignoire				
Toilettes séparées				
Balcon (rambarde, main-courante, garde-corps...) <small>NB : La hauteur réglementaire des gardes-corps est d'un mètre minimum.</small>				
Terrasse/jardin				
Ouvertures (portes, fenêtres, baies vitrées, velux...) <small>NB : Vérifiez l'étanchéité. Glissez une feuille de papier et fermez la fenêtre. Si vous pouvez la retirer facilement c'est qu'il sera probablement nécessaire de changer la fenêtre.</small>				
Volets roulants ou persiennes (manuels, électriques)				
VMC dans les pièces humides (salle de bain, WC, buanderie, cuisine...)				
Cheminée (conduits, inserts...)/poêle <small>NB : Demandez les factures et la date du dernier ramonage.</small>				
Cuisine équipée (placards, électroménagers laissés, hotte aspirante...)				
Placards et zones de rangement				
Raccordement au gaz de ville				
Système de production d'eau chaude				
Connexion internet/télévision				

POINTS D'ATTENTION	OUI	NON				Commentaires
Bon état des sols, des plafonds et des murs (présence de fissures, tâches d'humidité, revêtements...)						
Bon état des installations électriques/aux normes						
Bon état de la plomberie						
Présence de points de vigilance sur les diagnostics obligatoires						
L'appartement a-t-il fait l'objet d'une déclaration sinistre récente ?						
APPRÉCIATION GLOBALE						

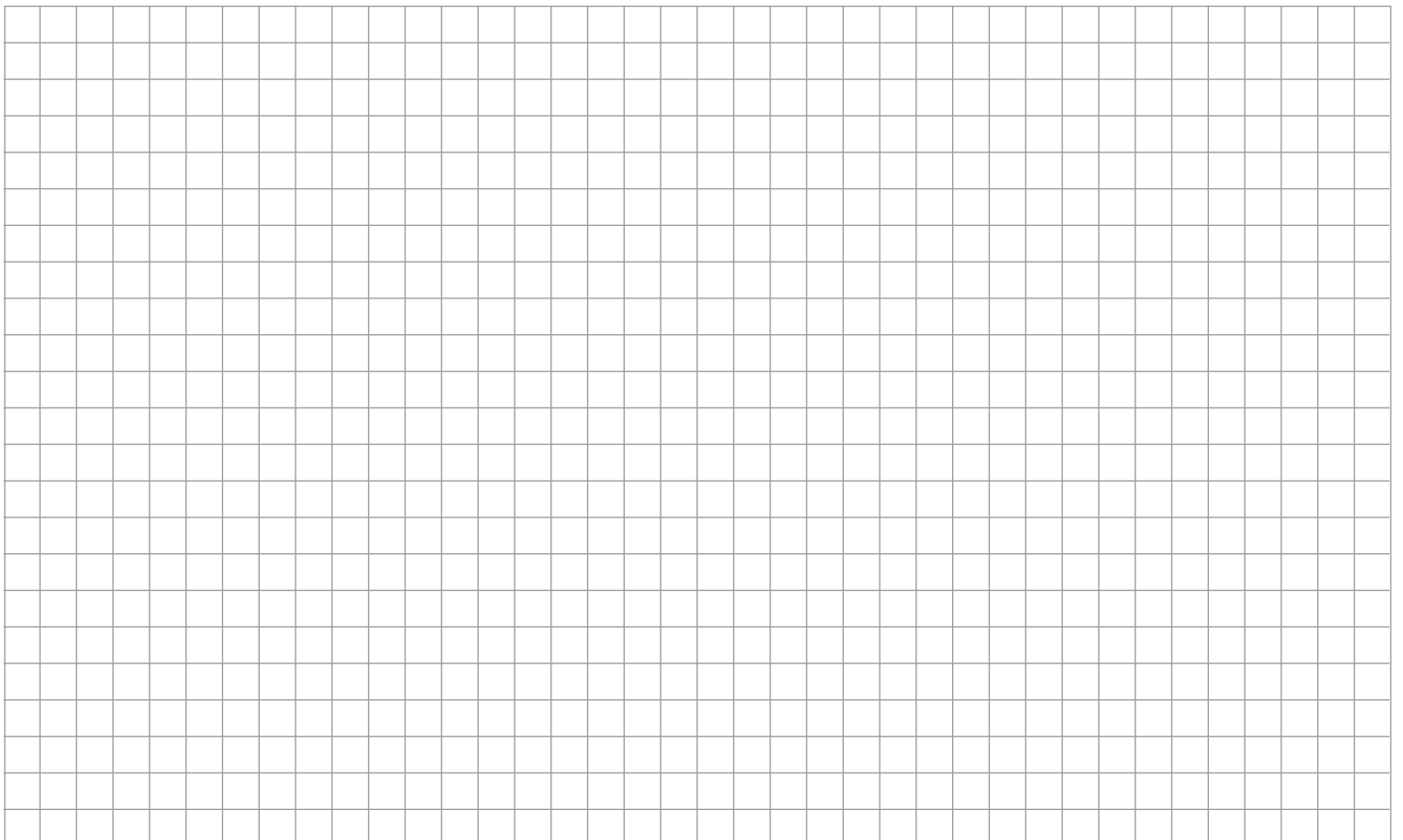


Check-list visite achat d'un appartement

03 L'appartement suite

Pièce par pièce	M²	Exposition luminosité	Description (+/-, revêtements, rangements, équipements, connexion internet...)	Travaux à prévoir
Entrée				
Cuisine				
Salle à manger/salon				
Salle de bain/WC				
Chambre 1				
Chambre 2				
Chambre 3				
Garage/cave		X		
Balcon/terrasse				
...				
...				

Vos plans/croquis





Check-list visite achat d'un appartement

04 L'isolation



Vérifier l'isolation phonique et thermique d'un logement c'est s'assurer un certain niveau de confort de vie et une limitation des frais énergétiques.

AIDES

Renseignez-vous sur l'éligibilité du logement aux aides et prêts accordés pour la rénovation énergétique et/ou pour l'amélioration de l'habitat (ex. isolation phonique d'un logement en proximité d'un aéroport...).

Infos utiles	Notes			
Type de chauffage (fioul, gaz, électricité...) et date d'installation <small>NB : Vérifiez si le chauffage est équipé d'un système de régulation et/ou de programmation. Si ce n'est pas le cas, vérifiez si cela est possible. Outre le confort thermique, une bonne régulation peut permettre de réaliser des économies sur votre facture.</small>				
Niveaux DPE (de A à G)¹ - Consommation d'énergie - Émission de gaz à effet de serre				
Logement certifié (BBC², HPE³, HQE⁴, bâtiment biosourcé...)				

1. DPE = Diagnostic de Performance Énergétique, obligatoire depuis 2006 pour toute vente d'un logement, il permet d'informer sur la consommation d'énergie (pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la climatisation) et sur la quantité de gaz à effet de serre émise. Il estime aussi en € les frais d'énergie par an. Niveaux de classes de performance partant de A (pour les logements économes niveau de label BBC²) à G (pour les logements les plus gourmands en énergie). www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N20591

2. Bâtiment à basse consommation 3. Haute performance énergétique 4. Haute qualité environnementale

POINTS D'ATTENTION	PRÉSENCE					Commentaires	Travaux à prévoir
	OUI	NON					
Double vitrage/triple vitrage							
Isolation de la porte d'entrée							
Isolation extérieure							
Isolation intérieure							
Isolation phonique du logement (bruits de voisinage, ascenseur, porte d'entrée...)							
Contrat d'entretien du chauffage (date du dernier entretien) <small>NB : Demandez le compte-rendu du dernier entretien.</small>							
APPRECIATION GLOBALE							



05 Les travaux à prévoir



Il n'est pas rare que des travaux soient nécessaires avant votre emménagement. Du simple changement de tapisserie à la réfection complète de l'appartement, il est important de les identifier pour les anticiper et les budgéter correctement.

GARANTIE DÉCENNALE

N'hésitez pas à demander les factures de travaux réalisés au cours des dix dernières années.

LES TRAVAUX À PRÉVOIR	OUI	NON	Commentaires	Estimation
Peinture/tapisserie				
Isolation (fenêtres, sols, murs...)				
Salle de bain				
Cuisine				
Agrandissement d'une pièce (mur à abattre)				
Sols				
Travaux de terrassement (ex. terrasse extérieure)				
Ouvertures (fenêtres, portes, volets)				
Électricité				
Plomberie				
Système de chauffage				
Sécurisation du logement (désamiantage, peinture au plomb...)				
Système de télésurveillance				
Autre...				
TOTAL DES ESTIMATIONS				

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- Est-il possible de transformer une pièce ? (ex. chambre d'amis, bureau...).....
- Quels murs sont porteurs ?.....
- Y a-t-il des poutres ou des murs en pierre ?.....
- Le règlement de copropriété permet-il les travaux importants ?.....
- La copropriété nécessite-t-elle des travaux (ex. installation d'un ascenseur, mise aux normes de la cage d'escalier, façade, toiture...).....
- Existe-t-il des contraintes architecturales ?.....
- Le logement est-il adapté pour le handicap/la dépendance ?.....

