

Ma check-list de visite d'appartement

Pour toutes vos visites, vous êtes bien sûr muni :

- d'un bloc-notes ;
- d'un stylo ;
- d'un mètre ;
- d'un appareil photo pour prendre (avec l'autorisation du propriétaire) quelques clichés.

Mise en garde :

Cette liste vise à vous aider à observer le plus d'éléments possibles pour éviter les mauvaises surprises et anticiper d'éventuels travaux (donc une baisse du prix de vente) mais n'attendez pas d'un bien qu'il soit parfait sur tous ces points, cela n'existe pas !

Les points à vérifier concernant l'immeuble

- Présente bien ? (propre ? moderne ?) Ravalement en cours ? prévu ? (*voir aussi le compte-rendu de la dernière Assemblée Générale des copropriétaires*)
-
- Situation géographique (proximité des commodités ?) ? Feux tricolores ou arrêt de bus devant ? (indices de fortes nuisances sonores)
-
- Sécurité ? (porte ferme bien ? codes changés régulièrement ? sonnette ?)
-
- Présence d'un gardien (horaires ?) ?
-
- Bon état des parties communes (propreté et accessibilité hall, escalier, ascenseur, caves...)
-
- Local poubelles facilement accessible ?
-
- État de l'ascenseur ? Âge ? Remplacement ou aménagements prévus ? (changement de portes palières par exemple)

Si l'ascenseur a été installé après le 27 août 2000, il doit obligatoirement être équipé d'un système d'alarme.

Le contrat d'entretien de l'ascenseur se trouve dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Les questions à poser sur l'immeuble (réponses via le syndic)

- Année de construction de l'immeuble ?
- Copie des 3 derniers pv d'ag (procès-verbaux d'assemblée générale)
- Copie du carnet d'entretien de l'immeuble
- Date du dernier ravalement de façade (y compris la façade arrière)
- Mode de chauffage (collectif ? Individuel ? Par le sol ?), l'âge et l'état de la chaudière
- Présence d'un parking / d'une cave par copropriétaire ? (demander à les voir)

Les points à vérifier concernant l'appartement

État général

- Luminosité naturelle ? Y a-t-il assez de fenêtres ?
-
- Éclairage dans chaque pièce ?

-
 Électricité aux normes ? (qui a fait l'installation et quand ?) Où est le compteur ?

- Assez de prises électriques dans les pièces principales ? (cuisine, séjour, salle de bains ?)

- Présence de compteurs individuels d'eau ? Où ?

- Radiateurs fonctionnels ? propres ?

- Présence de fissures sur les murs ?

- Bon état des sols ?

- Carrelage aux murs et aux sols en bon état (joints ?)

- Les robinets et la chasse d'eau fonctionnent bien

- Traces d'humidité au sol ou au plafond ? Autour des fenêtres ?

- Traces de moisissures dans les pièces d'eau ? À la cave ?

- État du balcon ? de la terrasse ? (voir aussi l'état des murs extérieurs et du sol depuis le balcon)

Sécurité / hermétisme des fermetures

- La porte d'entrée présente une serrure trois points et est assez large pour laisser entrer vos plus gros meubles (sinon une fenêtre ?)

- Bonne qualité de l'insonorisation ? Épaisseur des cloisons ?

- Simple ou double vitrage ?

- Les fenêtres, les portes et portes-fenêtres s'ouvrent et se ferment bien
Pour cette vérification, demandez le silence. Vous devez constater une baisse de niveau du bruit extérieur au moment du contact des deux ouvrants. Si ce n'est pas le cas, les fenêtres ne remplissent pas leur rôle d'isolation !

- Les volets ferment bien (électriques ? manuels ?)

Focus cuisine

- État et page du système de cuisson ? Quels appareils électroménagers sont susceptibles de rester ?

- État de la plomberie sous l'évier ?

- Aération suffisante ? présence d'une hotte ?

Focus salle de bains et toilettes

- État de la plomberie sous le lavabo ?

