# ✓ CHECK-LIST POUR UNE PREMIÈRE VISITE D'APPARTEMENT

Vous avez rendez-vous avec une agence ou avec le propriétaire pour une visite d'appartement à vendre dans une copropriété. Vous avez consulté la « visite virtuelle » dans le Guide de la Qualité. Cette check-list, que vous pouvez compléter par vos propres remarques, vous servira à mémoriser les principaux points à observer et questions à poser. Imprimez-la avant la visite.

## 1

### 1 PREMIÈRE PRISE DE CONNAISSANCE DU LOGEMENT

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Arriver à pied pour observer le voisinage des 2 côtés, la largeur de la rue, les possibilités de stationner.			
Le type de couverture de l'immeuble et, s'il s'agit d'une toiture, l'état de celle-ci.			
L'existence d'un ascenseur			
L'existence d'un parking inclus dans la vente			
L'état général des parties communes, notamment l'entrée et le contrôle d'accès			
• Les dimensions de l'entrée et des portes sont-elles suffisamment amples ?			
• Les sols et les revêtements de murs sont-ils en bon état ?			
<ul> <li>Y a-t-il un contrôle d'accès vidéo ou audio qui commande une 2º porte?</li> </ul>			
<ul> <li>Y a-t-il un ascenseur ? Si oui, est-il en bon état ? A-t-il une double fermeture (palier et cabine) conformément à la règlementation ?</li> </ul>			
• La porte d'entrée de l'appartement est-elle blindée et comporte-t-elle une serrure 3 points, classée APSSAD 2* ?			
La taille et l'état des parties communes d'un im- meuble donnent une bonne indication du standing et de l'état général de l'installation. C'est un élément important de la valeur patrimoniale.			



#### ✓ CHECK-LIST POUR UNE PREMIÈRE VISITE D'APPARTEMENT



#### Que demander?

- Demander l'âge approximatif de l'immeuble. Si celui-ci est antérieur à 1900, il faut prêter attention à l'état des murs porteurs et des planchers.
- Date du dernier ravalement ?.....
- Demander à visiter les sous-sols avant de partir. Si c'est un bâtiment ancien, les soubassements constituent un élément important de la solidité. L'état des sous-sols donne aussi une idée de l'entretien de l'immeuble.

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
L'état des façades (fissures, détériorations)			
La planéité des planchers sur une même pièce ou entre les pièces			
Les défauts de planéité au niveau des planchers sont des signes possibles de faiblesses de la structure.			

## 3 ETANCHÉITÉ

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
La bonne étanchéité à l'eau des fenêtres			
Test à faire : observer s'il y a des traces d'écoulement d'eau sur l'ouvrant ou le dormant (chassis) de la fenêtre.			
En cas de simple vitrage, ces traces peuvent venir de la condensation sur la vitre, ce qui doit attirer l'attention sur un éventuel excès d'humidité donc une mauvaise ventilation.			
La bonne étanchéité à l'air des fenêtres :			
Test à faire : refermer lentement la fenêtre sur rue. Le niveau de bruit extérieur doit baisser sensiblement lors du contact des 2 ouvrants.			







### ORIENTATION LUMINOSITÉ

#### Que demander?

• Demander l'orientation de l'appartement, en particulier pour le séjour et les chambres, s'il n'y a pas de soleil pour vous guider.

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
La taille et le nombre des fenêtres			
La distance par rapport aux vis-à-vis éventuels			
La possibilité d'apercevoir le ciel depuis le milieu de la pièce (séjour, chambre) puis en vous rapprochant progressivement de la fenêtre			
La présence d'espaces verts et de végétation			
Les fenêtres sont-elles équipées de fermetures (volets roulants, persiennes) ?			

### CONFORT THERMIQUE

**CHAUFFAGE - ISOLATION** 

#### Que demander?

• Le diagnostic de performance énergétique – DPE – qui va donner des indications sur la performance énergétique du logement, et le cas échéant, des recommandations de travaux d'amélioration.
<ul> <li>Le type de chauffage :  → électrique ? à eau chaude ? individuel ? collectif ? quelle énergie ?  → y a-t-il un chauffage par le sol ?</li> </ul>
• Si le système de chauffage est individuel, demander à voir la chaudière (marque, âge) sert-elle aussi pour l'eau chaude sanitaire et, si oui, y a-t-il un réservoir ?
• L'isolation des murs : y a-t-il un isolant rapporté à l'extérieur ou l'intérieur ? (pour ce dernier, vous pouvez vous apercevoir de sa présence probable si, en toquant sur le mur avec le doigt, cela sonne creux).



Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Le type de radiateurs installés, leur nombre et leur position			
Dans le cas du chauffage électrique :  • panneaux rayonnants et radiateurs à inertie (ce sont des équipements de bonne qualité),  • ou convecteurs électriques			

#### **VENTILATION**

### Que demander?

• Le type de système de ventilation (naturelle, simple flux ou double flux) et où se trouvent les amenées et les extractions d'air ?

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
L'état des bouches d'extraction d'air (tous systèmes de ventilation) et leur bon fonctionnement.			
Test à faire : Pour vérifier si l'air est bien aspiré, placer devant la bouche d'amenée une feuille de papier mince et regarder si elle est bien attirée par la bouche.			
Particulièrement dans la salle de bain, des traces de moisissures sont bien souvent les signes d'une mauvaise ventilation.			
Dans le cas d'une ventilation naturelle ou d'une ventilation mécanique simple flux : l'existence et l'état d'amenées d'air neuf			
Les amenée d'air neuf se trouvent dans les pièces de vie soit au niveau des fenêtres, soit au niveau de grilles dans les murs donnant sur l'extérieur (le passage de l'air d'une pièce à l'autre se fait par les portes).			
Attention à ce que les amenées d'air n'aient pas été bouchées ou supprimées lors de précédents travaux.			
Dans le cas d'une ventilation mécanique double flux, l'état des bouches d'amenées d'air et leur bon fonctionnement.			
Test à faire : Pour vérifier si l'air est bien diffusé, placer devant la bouche d'amenée une feuille de papier mince et regarder si elle est bien repoussée par la bouche.			



#### ✓ CHECK-LIST POUR UNE PREMIÈRE VISITE D'APPARTEMENT



## 6 AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

#### **AGENCEMENT**

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Y a-t-il beaucoup d'espace perdu en circulation ?			
Proximité chambre à coucher et salle d'eau ?			
Existence d'un dressing ?			

#### **SANITAIRE**

#### Que demander ?

• Quel système de production d'eau chaude ?

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Equipement de la salle de bain : lavabo, baignoire, douche.			
Existe-t-il une fenêtre ? C'est un élément de confort et une commodité pour le séchage du linge.			
La douche ou la baignoire comportent-elles un robinet thermostatique ?			
Le sol est-il carrelé ?			
Ponction de la production d'eau chaude (si elle est individuelle) par rapport à la salle de bain ? (distance de puisage)			
Les parois verticales derrière la baignoire et le lavabo comportent-elles un carrelage ?			

#### ÉCLAIRAGE

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Observer s'il y a suffisamment de points d'éclairage commandés par interrupteur.			
Si vous tenez à un éclairage zénithal (nécessaire en séjour, cuisine, salle de bain), observez s'il en existe au plafond.			



#### REVÊTEMENTS DE SOL

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Leur état général.			
S'ils sont adaptés à la pièce où ils se trouvent (pièces humides, pièces de vie).			

#### LA CUISINE

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Agencement général (position fenêtre)			
Carrelage du sol, des murs ?			
Evier à 2 bacs, avec mitigeur			
Taille de la paillasse (plan de travail)			
Place et branchement pour machines à laver (vaisselle, linge) ?			
Armoire à balais ?			



#### Que demander ou plutôt constater par vous-même?

- En passant sur les lieux 2 fois au moins (le jour et dans la soirée), observer s'il y a des nuisances sonores particulières dans l'immeuble ou dans le quartier.
- Demander l'âge du logement : si vous êtes très sensible au bruit, évitez les immeubles construits entre 1945 et 1975, qui ont beaucoup utilisé des corps creux, transmettant le bruit.
- Demander si l'immeuble est situé dans le plan de gêne sonore d'un aéroport.
- Soyez attentif aux bruits de ventilation, de l'ascenseur et autres équipements. Les bruits peuvent sembler acceptables en journée surtout si la visite a lieu avec les fenêtres ouvertes ou la télévision allumée, alors qu'ils peuvent s'avérer gênants la nuit, en particulier dans les chambres.

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
La bonne isolation acoustique des fenêtres			
Test à faire : Voir le test sur l'étanchéité de l'air.			







### 8 SÉCURITÉ

#### SÉCURITÉ ET ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

#### Que demander?

• Le diagnostic électrique, obligatoire pour les logements construits il y a plus de quinze ans. Ce diagnostic est extrêmement important et utile pour juger de la qualité et de la sécurité d'une installation électrique ancienne et des travaux éventuels à prévoir.

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
L'état général du tableau électrique, notamment :			
<ul> <li>le nombre et l'étiquetage des départs avec mention de la pièce et des terminaux alimentés,</li> <li>la présence de disjoncteurs différentiels,</li> <li>la mise à la terre</li> <li>le nombre de prises dans les pièces,</li> <li>l'état des prises (prises 3 broches).</li> </ul>			
L'état du tableau électrique donne une bonne indication de l'état général de l'installation.			

