



Pense-bête : *Avant d'acheter un appartement*





Trouvez le bon environnement pour votre futur logement



Y-a-t-il des commerces (boulangerie, pharmacie, centre commercial, presse, restaurant, superette, et des écoles à proximité du logement ?



Le logement est-il bien desservi en transport en commun (RER, Bus, Tramway, Train, Vélib, Métro...)



Est-il facile de se garer proche de votre logement ? Y a-t-il un parking ? Est-il commun ou privatif ?



Y a-t-il des parcs, des jeux pour enfants et des espaces verts proches ?



Le quartier est-il bien fréquenté ? Cambriolages, dégradations ? Interrogez les voisins si besoin.



Le logement donne-t-il sur une rue calme ou passante ?



Est-il situé au-dessus d'un local professionnel ? (restaurant, magasin...) Y a-t-il des risques de nuisances sonores ou olfactives tôt le matin, la journée ou tard le soir ?



Y-a-t-il des projets d'urbanisme et d'aménagement du quartier ? L'arrivée du tramway, la création d'un parc valoriseront votre logement. A l'inverse, un sex-shop ou un fast-food rendront plus difficile la revente.



Examinez l'immeuble de votre futur logement

Oui - Non

Est-ce que la façade est en bon état ? (Fissures, salpêtre...) Des fissures peuvent avoir pour origine l'humidité ou un éventuel tassement des fondations.

Est-ce que le ravalement a été fait récemment ? (Généralement, il est fait tous les 10 ans)

La toiture de l'immeuble est-elle saine ? Des traces de végétations peuvent être un signe de présence d'humidité, un problème d'étanchéité ou d'infiltrations. Attention à ce point car la réfection d'une toiture est très coûteuse !

Est-ce que les sous-sols sont en bon état ? Et les fondations ? Vous avez le droit de demander.

Connaissez-vous la date de construction de l'immeuble ? Est-il ancien ou récent ?

La gestion de l'immeuble est-elle faite par un syndic ?

Ou est-elle confiée à un bénévole ?

Y-a-t-il un gardien ou un concierge ?



Notes :



Examinez les parties communes de votre (futur) immeuble



L'accès à l'immeuble est-il sécurisé (interphone, digicode, badge magnétique, porte blindée...)



Dans quel état sont les parties communes (cour, cage d'escalier, hall, boîtes aux lettres, peintures sur les murs, sols...)



Des travaux sont-ils prévus ou à prévoir ?



Existe-t-il un local (poussette ou vélos) ? Si oui, comment y accède-t-on ?



Y-a-t-il un ascenseur dans l'immeuble ? (détail utile si vous êtes en étage élevé). Si oui, fonctionne-t-il correctement ? Est-il assez grand ?



Les parties communes sont-elles suffisamment spacieuses et l'escalier assez large pour laisser passer vos meubles ?

 Notes :



Point sur tous les frais annexes liés



Quel est le montant des charges de copropriété ?.....
(gardien, chauffage collectif, ascenseur, entretien des parties communes, entretien des espaces verts...).



Quel est le coût des impôts (taxe foncière, taxe d'habitation, et le cas échéant, taxe d'enlèvement des ordures ménagères) ?.....



Quels sont les travaux à prévoir ? (toiture, façade...).



A combien s'élèvent les frais de notaire ? Et l'éventuel commission de l'agent immobilier ?



Notes :



Scruter le logement



Quel est la superficie de l'appartement (surface au sol, loi Carrez) ?

De combien de pièces dispose votre logement ?

Sont-elles bien distribuées (pièces en enfilade ou en étoile, appartement traversant ou en angle) ?

Le logement est-il conforme à ce qui était indiqué dans l'annonce (prix, étage, dimension etc) ?

Dispose-t-il d'un balcon ou d'une terrasse ?

La location comprend-elle une cave privative et/ou une place de parking ?

Y-a-t-il des traces d'humidité (odeurs, moisissures, tâches sur les murs ou plafond) ?

Dans quel état sont les murs (traces d'humidité, de fissures...) ? Attention aux revêtements cache misère comme le lambris.

Les sols (parquet, carrelage, moquette) sont-ils en bon état ?

Les sols sont-ils adaptés aux pièces de destination (pièce d'eau, pièce à vivre) ?

Y-a-t-il beaucoup de m² perdus (couloir, escalier) ?

Le logement est-il doté de rangement suffisant ? (placard, dressing...)

Est-il possible d'abattre des cloisons pour gagner de la place ou faire d'éventuels aménagements ?

Est-ce que logement est bien situé ? Un rez-de-chaussée est plus exposé aux cambriolages.

Les planchers présentent-ils des défauts de planéité ? Si oui, il faudra vérifier la solidité du bâti.

La porte d'entrée est-elle blindée ? (serrure 3 points classée Apsad 2)



La luminosité de l'appartement

Oui - Non

Est-ce que les fenêtres sont en bon état ?

Y-a-t-il des fenêtres en quantité suffisante ?

Sont-elles assez grandes pour chaque pièce (baie vitrée, porte-fenêtre...)?

Y-a-t-il des pièces sans fenêtre ?

Le logement est-il globalement lumineux (un étage élevé sera généralement plus lumineux qu'un rdc) ?

Y-a-t-il un vis-à-vis proche ?

Comment le logement est-il orienté (sud, nord...)



Isolation de l'appartement

Oui - Non

Fenêtres et portes-fenêtres sont-elles équipées d'un double vitrage ? (utile pour votre confort thermique et acoustique)

Les fenêtres sont-elles étanches à l'air ?

Y a-t-il des volets ?

Les murs sont-ils bien isolés ?

Connaissez-vous le score obtenu par votre logement à l'issue du DPE* ?

*DPE : (Diagnostic de Performances Energétiques).

Un « A » signifie que votre logement est très performant, thermiquement parlant. A l'inverse, un « G » correspondra à un logement consommateur de beaucoup d'énergie. Une réhabilitation thermique serait donc la bienvenue !



L'électricité

Oui - Non

Y a-t-il suffisamment de prises de courant et d'interrupteurs ?

Sont-ils bien placés ?

L'installation électrique est-elle conforme à la norme NF C-15-100 ?

Les branchements sont-ils en bon état ? Et le tableau électrique ?

L'éclairage est-il suffisant ?

Qu'indique le diagnostic électrique ? (il est obligatoire pour les logements de plus de 15 ans)

.....



Notes :



Le chauffage

De quel type de chauffage le logement est-il équipé ?

(chauffage collectif, individuel, par le sol)

.....

Quel est le type de radiateur dans le logement ?

.....

Quel est la date de la chaudière ?

.....

S'il s'agit de radiateurs électriques, est-ce que ce sont des convecteurs, des panneaux rayonnants ou des radiateurs à inertie ?

.....

A combien s'élevaient, en moyenne, les factures de chauffage, du vendeur ?

.....

Oui - Non

La chaudière est-elle en bon état ?

Sert-elle aussi à la production d'eau chaude sanitaire ?

Y a-t-il assez de radiateurs ?

Les radiateurs sont-ils bien placés ?

Le logement dispose-t-il d'une cheminée ?

Si oui, fonctionne-t-elle et est-elle aux normes ?



Examinez la ventilation de votre futur logement

Oui - Non

L'appartement est-il correctement ventilé ? (traces de moisissures ou d'humidité)

Y-a-t-il une ventilation naturelle ?

Y-a-t-il une ventilation mécanique ?

Y-a-t-il de la condensation sur les fenêtres ? (signe d'un logement humide ou d'une mauvaise ventilation).

Les bouches d'extraction et d'amenées d'air sont-elles en bon état ?



Notes :



Examinez l'état de la cuisine et des sanitaires

Oui - Non

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Les pièces d'eau (cuisine, salle de bain, toilettes) sont-elles en bon état ? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Est-ce que les équipements (évier, robinet, douche, baignoire, lavabos...) sont en bon état ? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La douche ou la baignoire est équipée d'un mitigeur thermostatique ? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La douche ou la baignoire est équipée d'un robinet traditionnel ? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Est-ce que le revêtement des pièces d'eau est adapté et en bon état ? (carrelage, papier peint...) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le plan de travail de la cuisine est-il en bon état et assez large ? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Est-ce que la disposition des éléments de cuisine permet de circuler facilement ? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Est-ce que la plomberie est en bon état ? (tournez les robinets et vérifiez si l'eau s'écoule correctement). |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Avez-vous assez de place et de branchements pour installer un lave-vaisselle et un lave-linge, voir un sèche-linge ? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Les toilettes sont-ils indépendants ? (séparés de la salle de bain) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La salle de bain dispose-t-elle d'une fenêtre ? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Est-ce que la ventilation de la cuisine, de la salle de bain et des WC est bien adaptée ? Pas de présence d'humidité ? |

Comment l'eau chaude sanitaire (ECS) est-elle produite ? Si cette dernière provient d'un ballon, est-elle suffisante pour votre consommation ?

.....

A combien s'élevaient les factures d'eau de l'ancien occupant des lieux ?

.....