



CHECK-LIST DE L'ACQUÉREUR

À demander et à vérifier quand je visite un bien **APPARTEMENTS ET AUTRES COPROPRIÉTÉS**

Voici une liste de conseils et de questions à poser au cours de la visite de l'appartement ou du bien en copropriété qui vous intéresse.

Pour une maison ou tout autre bien qui ne serait pas en copropriété, consultez sur lacquereur.com la check-list « MAISONS INDIVIDUELLES ».

ENVIRONNEMENT

Avant de prendre une décision, informez-vous sur le quartier et l'environnement.

- Le terrain présente t-il des risques** (zone polluée, inondable, présence de carrières...) ? Pour le savoir, il suffit d'entrer l'adresse sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>.
- Y a-t-il des nuisances ?** Si oui, de quel ordre ? Y a-t-il un bar ou une discothèque au pied de votre immeuble ? Est-ce un quartier étudiant et plutôt festif ou une zone calme et résidentielle ?
- Quel accès aux transports publics ?** Votre lieu d'habitation est-il bien desservi ?
- Quelles sont les possibilités de stationnement gratuit ?** Pouvez-vous compter sur un garage ou une place de stationnement réservée ?
- Y a-t-il des projets de construction dans les alentours ?** Le Plan d'occupation des sols (POS) et le Plan local d'urbanisme (PLU) sont consultables en mairie.
- Y a-t-il des commerces et des services de proximité ?** Qu'en est-il des infrastructures scolaires, des hôpitaux et des cabinets médicaux ? Quelles sont les possibilités de sorties culturelles et d'inscription à des activités sportives ? Y a-t-il des parcs ou d'autres espaces verts ?
- Quel serait votre voisinage ?** Quelle est l'ambiance de l'immeuble ? Y a-t-il des voisins particulièrement bruyants ? La consultation des procès-verbaux d'assemblées générales des copropriétaires vous aidera sûrement à vous faire une idée.

Notre conseil :

Arrivez un peu avant l'heure du rendez-vous, faites le tour du quartier, observez bien et posez des questions ! Prenez un café au bistrot du coin et profitez-en recueillir quelques informations.

HISTORIQUE DU BIEN

Pour mieux comprendre l'état du bien immobilier qui vous intéresse, retracez les grandes lignes de son historique. Posez les questions suivantes aux propriétaires ou aux personnes qui vous font visiter le bien.

- De quelle année date le bâtiment ?** Qu'en est-il de la toiture, des installations collectives (électricité, chauffage...)?
- Combien de temps les propriétaires actuels ont-ils vécu dans ce logement ?**
- Quels travaux et aménagements ont été réalisés ?** Ont-ils été effectués par des professionnels ? Quels travaux seraient à prévoir ?
- Depuis combien de temps le bien est-il à vendre ?**

Notre conseil :

N'oubliez pas de demander les raisons de la vente. Quelles sont les motivations du vendeur ? Est-il pressé de se débarrasser de son bien immobilier ? Vous parviendrez peut-être à mieux négocier le prix de vente.

ÉTAT EXTÉRIEUR

- Quel est l'état de la façade, de la toiture ?** Y a-t-il eu récemment un ravalement, des réparations de la toiture ?
- Comment entrer dans l'immeuble ?** Quels sont les contrôles d'accès (interphones, digicode...)?
- Y a-t-il un local à poubelles ?** Si oui, comment y accède-t-on ? Le tri est-il bien organisé ? Quand a lieu le ramassage ?

ÉTAT INTÉRIEUR

Lors de la visite, ayez l'objectif de tout vérifier, même si ce ne sera matériellement pas possible. Vous recueillerez un maximum d'informations et pourriez même déceler d'éventuels vices cachés.

- Le bilan énergétique.** Quel est le diagnostic de performance énergétique (DPE) ? Quelle est la qualité de l'isolation (thermique et sonore) ? Quels travaux ont été entrepris pour l'améliorer ? Combien y a-t-il de fenêtres ? Sont-elles équipées de double vitrage et de volets ? Ces derniers ont-ils bien été entretenus ?
- Les équipements de sécurité.** Sont-ils bien présents (serrure 3 points, détecteurs de fumée...) ?
- Dans quel état sont le plafond, le plancher, les murs ?** Y a-t-il des fissures, des traces d'humidité ou de moisissures ? Si oui, renseignez-vous sur leurs causes.
- Qu'en est-il du système de chauffage ?** Quel type de chauffage est utilisé ? Quelle est son ancienneté, quelles sont ses performances énergétiques ? Des réparations ou un remplacement sont-ils à envisager ?
- Quel est l'état de la plomberie ?** De quand datent les différentes installations (lavabos, douches, sanitaires...) ? Y a-t-il des fuites ou d'autres problèmes ?
- Et l'installation électrique ?** Quelle est son ancienneté ? Sa sécurité ? Comment sont disposées les prises ? Le logement est-il raccordé à internet, à la fibre ? Quel est l'opérateur mobile qui fonctionne le mieux ?
- Y a-t-il un système de ventilation ?** Comment marche-t-il ? Quel est l'état de la hotte ?
- Quelle est l'orientation, l'exposition du bien et des pièces ?** L'appartement est-il lumineux en journée ? Comment les chambres sont-elles orientées ?
N.B : Une exposition est-ouest est souvent préférable à une exposition nord-sud.
- Les possibilités d'aménagement et de décoration.** Quels sont les murs porteurs ? Comment est configurée la cuisine ? Où sont les arrivées d'eau ? Y a-t-il des possibilités de raccord de lave-vaisselle ou de machine à laver ?

Notre conseil :

Si possible, visitez l'appartement et la copropriété à différentes heures de la journée. Vous aurez un meilleur aperçu de la luminosité, du niveau sonore et d'éventuelles nuisances.

CHARGES ET COPROPRIÉTÉ

- Quel sont les montants de la taxe foncière et de la taxe d'habitation ?**
- Quelles sont les charges de copropriété ?** Qu'est ce qu'elles englobent (honoraires du syndic, nettoyage et entretien des parties communes, gardiennage...)?
- Quel est le règlement de la copropriété ?** Comment se passent les relations avec le syndic ? Est-il disponible et réactif ?
- Devrez-vous verser de l'argent à un fonds de roulement** (utilisable pour des travaux urgents ou en cas d'impayés) ? Si oui, combien ?
- Des travaux sont-ils prévus ?** On-t-ils été votés en assemblée générale ? S'il y a un ascenseur, a-t-il été mis aux normes ?
- Y a-t-il une assurance pour les dégâts causés à l'immeuble ?**
- Le chauffage est-il collectif ou individuel ?**

Notre conseil :

N'hésitez pas à demander le relevé des charges, le carnet d'entretien et les comptes-rendus des dernières assemblées générales.

lacquereur.com

