



## CHECK-LIST DE L'ACQUÉREUR

---

À demander et à vérifier quand je visite un bien  
**MAISONS INDIVIDUELLES**

**Voici une liste de conseils et de questions à poser au cours de la visite  
du bien qui vous intéresse.**

*Pour un appartement et pour tout bien en copropriété, consultez sur  
lacquereur.com la check-list « APPARTEMENTS ET AUTRES COPROPRIÉTÉS ».*

# 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 à proximité ? Est-ce un quartier étudiant et plutôt festif ou une zone calme et résidentielle ?
- Quel accès aux transports publics ?** Le lieu 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 ?
- Quels sont les montants de la taxe foncière et de la taxe d'habitation ?**

## **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, de la chaudière, des installations électriques et sanitaires ?
- Combien de temps les propriétaires actuels y ont-ils vécu ?**
- 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 céder son bien immobilier ? Si oui, vous parviendrez peut-être à mieux négocier le prix de vente.

## ÉTAT EXTÉRIEUR

**L'aspect extérieur de la maison que vous visitez est souvent le reflet de son état intérieur.**

- Quel est l'état de la façade ?** Y a-t-il eu récemment un ravalement, des réparations ?
- Dans quel état est la toiture ?** Manque-t-il des tuiles ? Quand a-t-elle été réparée ou refaite pour la dernière fois ? Et la charpente du toit ?
- Quelle est la taille du terrain ?** Est-il aménagé, paysagé ? Est-il constructible ?
- Y a-t-il une véranda, une terrasse, une piscine... ?** Si oui, dans quel état sont-elles ? De quand datent-elles ? Quel entretien faut-il prévoir ?

**Notre conseil :** Les propriétaires ne peuvent avoir fait d'extension sans permis de construire ou déclaration préalable. Demandez-leur de prouver la régularité de leurs aménagements et agrandissements.

# 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.

- Bilan énergétique et isolation.** 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 ? S'il y a une cheminée : est-ce qu'elle fonctionne ?
- 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 ?
- 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 ?** La maison est-elle lumineuse en journée ? Comment les chambres sont-elles orientées ?  
*N.B : Une exposition est-ouest est souvent préférable à une exposition nord-sud.*
- Quelles possibilités d'aménagement ?** 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 la maison à différentes heures de la journée. Vous aurez un meilleur aperçu de sa luminosité, du niveau sonore et d'éventuelles nuisances.