

Check-list Achat Immobilier

Les 50 points à ne pas oublier

Acheter un appartement est une étape majeure, remplie de détails techniques, juridiques et financiers. Pour vous aider à y voir clair et à prendre une décision éclairée, nous avons créé cette check-list exhaustive.

Elle vous guidera étape par étape, de la définition de votre budget jusqu'à la signature de l'acte de vente, pour que vous n'oubliez aucun point essentiel.

Comment l'utiliser ?

1. **Imprimez** cette fiche (ou gardez-la sur votre téléphone).
2. **Apportez-la** avec vous à chaque visite et contre-visite.
3. **Cochez** les cases au fur et à mesure pour valider chaque point.
4. **Utilisez** la colonne 'Conseil' pour poser les bonnes questions au vendeur ou à l'agent immobilier.

Un doute sur l'état d'un bien ? Besoin d'aide pour estimer le budget travaux de votre futur projet ?

[Contactez-nous nous pouvons vous aider !](#)

ÉTAPE	THEME		POINT DE VERIFICATION	CONSEIL / POINT DE VIGILANCE
1. Projet & Budget	Définir les besoins	[]	Localisation (transports, commerces, écoles, espaces verts)	Priorisez vos trajets quotidiens (travail, écoles).
		[]	Surface (Loi Carrez) et répartition des pièces	La surface Loi Carrez est la seule surface officielle pour la vente.
		[]	Exposition et Étage (luminosité, ascenseur)	Sud/Est = lumineux. Étage élevé = calme (si ascenseur).
		[]	Équipements (cave, parking, balcon, local vélo)	Ces "plus" ajoutent une valeur d'usage mais impactent les charges.
		[]	Charges de copro et Isolation (phonique/énergétique)	Des charges élevées peuvent cacher un chauffage collectif ou un gardien.
	Évaluer le budget	[]	Capacité d'emprunt (Taux 35%, Apport, Reste à vivre)	Validez ce montant avec votre banque <i>avant</i> les visites.
		[]	Budget global (Notaire 7-8%, Agence 3-5%, Travaux, Taxes)	Le prix d'achat n'est pas le coût total. Ajoutez env. 10-15%.
	Neuf ou Ancien	[]	Option Neuf (Normes RE 2020, frais notaire 2-3%)	Idéal si vous ne voulez aucun travaux, mais prix/m ² plus élevé.
		[]	Option Ancien (Charme, frais notaire 7-8%, travaux)	Attendez-vous à des rénovations (électricité, DPE F/G).
	Anticiper les travaux	[]	Diagnostics (DDT) (DPE, Amiante, Plomb, Gaz, Élec)	Un DPE F ou G (passoire thermique) implique des travaux lourds.
		[]	Estimations travaux (Électricité, Plomberie, Fenêtres, Finitions)	Exigez 3 devis. Prévoyez une marge de 10-20% pour les imprévus.

Un doute sur l'état d'un bien ? Besoin d'aide pour estimer le budget travaux de votre futur projet ?

[Contactez-nous nous pouvons vous aider !](#)

ÉTAPE	THEME		POINT DE VERIFICATION	CONSEIL / POINT DE VIGILANCE
2. Recherche & Visite	Repérer les annonces	<input type="checkbox"/>	Consulter les plateformes (SeLoger, Leboncoin, Bien'ici)	Croisez les offres des agences, des particuliers et des notaires.
		<input type="checkbox"/>	Paramétrer des alertes (prix/m ² , pièces, DPE, état)	Accédez aux biens "off-market" via les agences locales.
		<input type="checkbox"/>	Vérifier données publiques (DVF, Apur, Géoportail)	Vérifiez la cohérence entre le prix affiché et les ventes récentes.
	Avant la visite : Quartier	<input type="checkbox"/>	Environnement (transports, commerces, écoles)	Visitez le quartier à différentes heures (jour, nuit, semaine).
		<input type="checkbox"/>	Nuisances (Bruitparif, Airparif, chantiers)	Vérifiez le bruit routier, les couloirs aériens ou la vie nocturne.
		<input type="checkbox"/>	Projets urbains (PLU, Grand Paris Express)	Un futur métro valorise, une future tour peut boucher la vue.
	Avant la visite : Copro	<input type="checkbox"/>	Règlement de copropriété	Vérifiez les interdictions (travaux, locations, animaux).
		<input type="checkbox"/>	3 derniers PV d'AG	Cherchez les travaux votés, refusés (ils reviendront) et les litiges.
		<input type="checkbox"/>	État financier du syndic (impayés, fonds travaux)	Un fort taux d'impayés est un très mauvais signe de gestion.
	Avant la visite : Prix & Diags	<input type="checkbox"/>	Évaluer le prix (indices notariaux, DVF)	Comparez le prix/m ² avec des biens similaires vendus récemment.
		<input type="checkbox"/>	Dossier Diagnostics (DDT) complet et valide	Un DPE F ou G = travaux obligatoires coûteux et location interdite.
	Avant la visite : Immeuble	<input type="checkbox"/>	État des parties communes (façade, toiture, escalier)	Repérez les signes d'humidité, fissures, ou odeurs suspectes.
		<input type="checkbox"/>	Carnet d'entretien (date ravalement, contrats)	Un immeuble bien entretenu garantit la pérennité de l'investissement.

Un doute sur l'état d'un bien ? Besoin d'aide pour estimer le budget travaux de votre futur projet ?

[Contactez-nous nous pouvons vous aider !](#)

ÉTAPE	THEME		POINT DE VERIFICATION	CONSEIL / POINT DE VIGILANCE
2.1 Recherche & Visite	Pendant la visite : État	[]	Murs, Sols, Plafonds (fissures, humidité, auréoles)	Les auréoles au plafond signalent un dégât des eaux (passé ou présent).
		[]	Fenêtres et Portes (étanchéité, ouverture, double vitrage)	Le simple vitrage entraîne une forte déperdition thermique.
	Pendant la visite : Confort	[]	Luminosité & Exposition (Sud/Ouest, obstacles)	Un appartement traversant est idéal pour la ventilation naturelle.
		[]	Chauffage & Eau chaude (type, âge chaudière, factures)	Une chaudière de plus de 20 ans sera à remplacer (4k-7k €).
	Pendant la visite : Technique	[]	Électricité (tableau, prises terre, norme NF C15-100)	Un vieux tableau (fusibles) = mise aux normes coûteuse (5k-10k €).
		[]	Ventilation (VMC dans cuisine, SDB, WC)	L'absence ou le non-fonctionnement d'une VMC = risque de moisissures.
		[]	Plomberie (fuites, pression, évacuation, absence de plomb)	Testez tous les robinets (pression) et les chasses d'eau (évacuation).
	Pendant la visite : Annexes	[]	Rangements & Annexes (Cave, balcon, grenier)	Vérifiez l'absence totale d'humidité et la sécurité de la cave.
		[]	Sécurité (Digicode, interphone, porte blindée, détecteurs)	La présence d'une porte blindée (A2P) est un plus.
		[]	Isolation phonique (bruits voisinage, rue, ascenseur)	Tendez l'oreille, écoutez les bruits de pas, de TV ou de circulation.
		[]	Parking / Box (accès, humidité, ventilation, sécurité)	Assurez-vous que le lot est bien mentionné sur l'acte de propriété.

Un doute sur l'état d'un bien ? Besoin d'aide pour estimer le budget travaux de votre futur projet ?

[Contactez-nous nous pouvons vous aider !](#)

ÉTAPE	THEME		POINT DE VERIFICATION	CONSEIL / POINT DE VIGILANCE	
3. Aspects Financiers & Juridiques	Taxes et Charges	<input type="checkbox"/>	Estimer la Taxe Foncière (demander le dernier avis)	Elle est en forte hausse à Paris, ne la sous-estimez pas.	
		<input type="checkbox"/>	Analyser les Charges de copropriété (répartition, fonds ALUR)	Vérifiez ce qu'elles incluent (chauffage, eau chaude, gardien...).	
	Financement	<input type="checkbox"/>	Comparer les offres de prêt (TAEG, assurance, garanties)	Le TAEG inclut tous les frais (dossier, garantie) pas seulement le taux.	
		<input type="checkbox"/>	Lecture du compromis (délai rétractation 10 jours)	Ne signez rien que vous ne comprenez pas.	
	Vices cachés	<input type="checkbox"/>	Inspection (humidité, fissures, odeurs, parquet gondolé)	Un vice caché est non visible, antérieur à la vente, et grave.	
		<input type="checkbox"/>	Envisager un expert bâtiment pour une visite technique	Son rapport peut justifier une négociation du prix.	
			<input type="checkbox"/>	Conditions suspensives (obtention du prêt, diagnostics)	L'obtention du prêt est LA condition suspensive essentielle.

Un doute sur l'état d'un bien ? Besoin d'aide pour estimer le budget travaux de votre futur projet ?

[Contactez-nous nous pouvons vous aider !](#)

ÉTAPE	THEME		POINT DE VERIFICATION	CONSEIL / POINT DE VIGILANCE
4. Contre-visite & Vérifs	Organiser la contre-visite	[]	Visiter à une heure différente (soir, week-end)	Évaluez la luminosité et le bruit à un autre moment.
		[]	Se munir d'outils (mètre, humidimètre, lampe)	Vérifiez vous-même la superficie Loi Carrez des pièces principales.
		[]	Tester les équipements (prises, VMC, pression eau, chauffage)	C'est le moment de tout tester méticuleusement.
	Analyse des documents	[]	3 derniers PV d'AG (travaux votés, litiges, impayés)	Regardez les travaux <i>refusés</i> (ils reviendront) et les litiges.
		[]	DTG (Diagnostic Technique Global) (si existant)	Identifie les désordres structurels (fissures, toiture, canalisations).
		[]	Carnet d'entretien (historique maintenance)	Vérifiez la date de maintenance (chaudière, ascenseur, VMC).
		[]	Fiche synthétique copro (dettes, fonds travaux, lots)	Donne un aperçu financier global et obligatoire de la copro.
		[]	Pré-état daté (charges impayées vendeur, travaux en cours)	Document comptable clé fourni par le syndic avant le compromis.
		[]	Relecture du Règlement de copropriété	Confirmez les restrictions (travaux, locations courte durée, animaux).

Un doute sur l'état d'un bien ? Besoin d'aide pour estimer le budget travaux de votre futur projet ?

[Contactez-nous nous pouvons vous aider !](#)

ÉTAPE	THEME		POINT DE VERIFICATION	CONSEIL / POINT DE VIGILANCE
5. Signature & Emménagement	Préparer la signature	<input type="checkbox"/>	Dossier Notaire (Identité, offre de prêt, apport)	Assurez-vous que tous les diagnostics sont à jour le jour J.
	Assurances	<input type="checkbox"/>	Assurance habitation (MRH)	Doit être active et fournie au notaire <i>avant</i> la remise des clés.
		<input type="checkbox"/>	Assurance emprunteur (décès, invalidité, ITT)	Vous pouvez la déléguer (loi Lemoine) pour payer moins cher.
	Après l'achat	<input type="checkbox"/>	Informé (Impôts, CAF, Mairie, Syndic)	Signalez votre arrivée au syndic pour la mise à jour des charges.
		<input type="checkbox"/>	Souscrire les contrats (Électricité, Gaz, Eau, Internet)	Relevez les compteurs le jour de la remise des clés.
		<input type="checkbox"/>	Sécurité (Changer les serrures, vérifier détecteurs)	C'est le premier geste de sécurité à faire en entrant.

Cette check-list est fournie gratuitement et à titre purement informatif. Elle est conçue pour servir de guide et d'aide-mémoire.

Elle ne remplace en aucun cas l'avis, le diagnostic ou l'expertise de professionnels qualifiés (notaire, agent immobilier, courtier, architecte, expert en bâtiment, artisan certifié, etc.). Chaque projet d'achat est unique.

Olivier JULIEN/l'Agence BLEU ne pourra être tenu responsable des décisions prises ou non prises sur la base des informations contenues dans ce document. Nous vous encourageons vivement à faire appel à des experts pour valider les points techniques et juridiques de votre projet avant tout engagement.

Un doute sur l'état d'un bien ? Besoin d'aide pour estimer le budget travaux de votre futur projet ?

[Contactez-nous nous pouvons vous aider !](#)