

# Check-list de la Contre-Visite

## Les points à ne pas oublier

**La première visite** est souvent une étape émotionnelle. **La contre-visite**, elle, est l'étape décisive de la raison. C'est un moment crucial, rempli de vérifications techniques, pratiques et sensorielles qui détermineront la viabilité de votre projet.

Pour vous **aider** à y voir clair et à prendre une **décision parfaitement éclairée**, cette checklist spécifique à la contre-visite a été conçue.

Elle vous guidera point par point pour ne plus seulement *regarder* l'appartement, mais pour l'inspecter méticuleusement, du sol au plafond, et de l'état technique à l'analyse des documents de la copropriété.

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 !](#)

### Avant la contre-visite : La préparation

- **Planifier la visite** : Programmez la contre-visite 3 à 5 jours après la première.
- **Choisir un horaire différent** : Optez pour un moment opposé à la première visite (matin/soir, semaine/week-end) pour évaluer la luminosité, le bruit et l'activité du quartier à différents moments.
- **Rassembler les documents (à demander avant la visite)** :
  - Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) complet : DPE, amiante, plomb (CREP), électricité, gaz, termites, ERP, mэрule.
  - L'attestation Loi Carrez (pour vérifier la surface).
  - Les plans du logement (et éventuelles autorisations de travaux).
  - Le règlement de copropriété.
  - Les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années.
  - Le budget prévisionnel, le montant des charges annuelles, et le carnet d'entretien de l'immeuble.
  - Les factures d'énergie (eau, électricité, chauffage) des 2 dernières années.
  - Le montant de la taxe foncière.
  - Le Diagnostic Technique Global (DTG) si la copropriété a plus de 10 ans.
- **Préparer votre matériel** :
  - Un mètre ruban (ou télémètre laser) pour vérifier les mesures.
  - Un niveau à bulle (planéité des sols/murs).
  - Un humidimètre (détection d'humidité).
  - Un multimètre (pour tester les prises électriques).
  - Une lampe torche (pour les coins sombres, caves, placards).
  - Un appareil photo (smartphone) pour documenter les détails/anomalies.
  - Cette checklist imprimée et un carnet/stylo pour prendre des notes.
- **(Optionnel) Contacter un professionnel** : Envisagez de venir accompagné d'un architecte ou d'un expert du bâtiment pour une analyse technique approfondie.

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 !](#)

## Pendant la contre-visite : L'inspection

### 1. L'environnement et les parties communes (en arrivant)

- **Analyser le quartier** : Évaluez le bruit (circulation, bars), la proximité des commerces, transports, et le sentiment de sécurité à ce nouvel horaire.
- **Inspecter la façade et la structure** : Regardez l'état extérieur du bâtiment (fissures, humidité, peinture écaillée).
- **Vérifier la toiture (si visible)** : Contrôlez l'état des tuiles, gouttières, et zingueries.
- **Examiner les balcons** : Vérifiez l'étanchéité du sol et la solidité/corrosion des garde-corps.
- **Évaluer les parties communes** :
  - Notez la propreté du hall d'entrée, des escaliers, et des paliers.
  - Testez l'éclairage, l'interphone.
  - Vérifiez l'ascenseur (date du dernier contrôle technique, fonctionnement).
- **Contrôler les accès** : Évaluez la facilité d'accès (largeur des passages) et la sécurité de l'entrée.

### 2. L'intérieur de l'appartement (pièce par pièce)

- **État général (Murs, Sols, Plafonds)** :
  - Recherchez activement les fissures (surtout > 2 mm), les taches d'humidité, le salpêtre ou les moisissures.
  - Tapotez les enduits (murs/plafonds) pour repérer les sons creux (détachement).
  - Vérifiez la planéité des sols (avec le niveau), la solidité du parquet, et l'absence de carreaux descellés.
- **Superficie et agencement** :
  - Utilisez votre mètre pour re-mesurer les pièces principales et confirmer la surface Loi Carrez (un écart de > 5% peut ouvrir un recours).
  - Évaluez la hauteur sous plafond et la fluidité de la circulation.
- **Luminosité et orientation** :
  - Ouvrez les fenêtres : écoutez les bruits extérieurs.
  - Observez la lumière naturelle à cette nouvelle heure, vérifiez les vis-à-vis.

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 !](https://ableu.fr)

- **Isolation et ouvertures :**
  - Testez l'étanchéité des fenêtres (fermez-les sur une feuille de papier ; si elle glisse facilement, les joints sont usés).
  - Vérifiez la présence de double vitrage.
  - Contrôlez les portes (absence de jour en dessous, joints, serrure).
- **Installations électriques :**
  - Ouvrez le tableau électrique : vérifiez la présence d'un disjoncteur différentiel 30 mA et l'absence de fils apparents.
  - Testez les prises (avec le multimètre si possible).
- **Plomberie :**
  - Inspectez les tuyauteries visibles, siphons et raccords (recherchez fuites, corrosion, calcaire).
  - Testez le débit d'eau dans *chaque* pièce (cuisine, SDB, WC).
- **Chauffage :**
  - Examinez la chaudière (si individuelle) : vérifiez la pression (doit être entre 1 et 1,5 bar).
  - Écoutez les bruits, cherchez les fuites sur les radiateurs.
- **Cuisine :**
  - Testez l'évier (débit et écoulement).
  - Testez la hotte et les électroménagers intégrés (si inclus dans la vente).
  - Vérifiez la solidité des meubles et l'état du plan de travail.
- **Salle de bain / Salle d'eau :**
  - Contrôlez l'étanchéité des joints (douche, baignoire, lavabo).
  - Testez la robinetterie (débit, eau chaude).
  - Vérifiez la ventilation (VMC ou grille) et recherchez les odeurs d'humidité.

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 !](#)

### Après la contre-visite : Analyse et décision

- **Analyser vos découvertes** : Reprenez vos notes, photos, et les documents (diagnostics, PV d'AG) pour identifier les points de vigilance.
- **Quantifier les défauts** : Si vous avez repéré des anomalies (électricité, humidité, isolation), essayez d'obtenir des devis de professionnels pour chiffrer les travaux.
- **Préparer la négociation** : Utilisez les défauts constatés et les devis comme arguments factuels pour négocier une baisse de prix (si justifié).
- **Prendre une décision en cas de problèmes majeurs** :
  - Si des problèmes graves sont découverts (fissures structurelles, mэрule...) : négociez une réduction de prix importante, demandez la réalisation des travaux par le vendeur, ou prévoyez une clause suspensive dans le compromis.
  - **Savoir renoncer** : Si le coût des travaux est trop élevé (l'article suggère > 20% du prix) ou si la sécurité est compromise, soyez prêt à abandonner l'achat.

J'espère que cette liste vous aidera à aborder votre contre-visite de manière structurée et sereine.

*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 !](#)