

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, mérule.
 - 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 (décollement).
 - 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 !](#)

• **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).

• **Chaudage :**

- 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, mérrole...) : 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 !](#)

Ableu.fr

39 Av. de la Motte-Picquet, 75007 Paris
20, rue des Lyanes, 75020 Paris