

Check-list

Visite appartement les questions à poser

Visiter un appartement, c'est analyser ce que l'œil ne voit pas toujours : état du bien, isolation, structure, copropriété, budget futur...

Cette check-list synthétique a été conçue pour vous aider à poser les bonnes questions, vérifier les points clés et éviter les mauvaises surprises.

Elle reprend l'approche professionnelle utilisée en **visite-conseil avant achat**, organisée par étapes claires :

- Avant la visite
- Pendant la visite
- Après la visite

Comment l'utiliser ?

1. Imprimez cette fiche (ou gardez-la sur votre téléphone).
2. Utilisez-la pour guider chaque visite et structurer vos questions.
3. Cochez chaque point pour garder une trace comparable entre plusieurs biens.
4. Appuyez-vous sur la colonne **Conseil** pour orienter votre analyse et comprendre les enjeux réels.

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 !](#)

THÈME : Contexte, immeuble & copropriété

Préparation & Analyse en amont

POINT DE VÉRIFICATION

- [] Date de construction de l'immeuble
- [] Nombre de lots dans la copropriété
- [] Montant des charges et services inclus
- [] Travaux votés, prévus ou refusés
- [] Présence d'un fonds de travaux (ALUR)

CONSEIL / POINT DE VIGILANCE

- Pierre, brique ou béton : impact sur isolation, structure et futurs travaux.
- Taille et répartition = stabilité de gestion et charges équilibrées.
- Chauffage, eau chaude, entretien... comparez avec biens similaires.
- Impact direct sur votre budget et possibilité de négociation.
- Bonne gestion = moins de mauvaises surprises financières.

Visite sur place

POINT DE VÉRIFICATION

- [] État de la façade et des parties communes
- [] État des caves / sous-sols
- [] Fonctionnement et état de l'ascenseur
- [] Présence d'un gardien ou syndic réactif
- [] Niveau de sécurité (digicode, porte, interphone)

CONSEIL / POINT DE VIGILANCE

- Humidité, fissures, peinture : indicateurs de gestion et d'entretien global.
- Humidité = risque d'infiltration ou de ventilation défaillante.
- Vérifiez l'entretien : plaque technique, dates de révision.
- Une gestion active améliore propreté, sécurité et confort.
- Un accès sain limite nuisances et renforce la sécurité de l'immeuble.

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 !](#)

THÈME : Structure, murs, sols, plafonds

Avant la visite

POINT DE VÉRIFICATION

[] Type d'immeuble : Haussmannien / 1930 /
Récent

[] Présence possible de murs porteurs

CONSEIL / POINT DE VIGILANCE

Influence les matériaux porteurs, isolation, hauteur sous plafond.

Anticipez les possibilités d'ouverture et le budget travaux.

Pendant la visite

POINT DE VÉRIFICATION

[] État général des murs, sols et plafonds

[] Traces d'humidité / auréoles

[] Stabilité et planéité des sols

[] État des revêtements

[] Superficie réelle des pièces

CONSEIL / POINT DE VIGILANCE

Fissures, cloques, traces d'eau = travail structurel ou humidité.

Repérez cause, emplacement et gravité potentielle.

Affaissement = problème de structure ou lambourdage.

Parquet gondolé, carrelage fissuré = infiltration possible.

Vérifiez les volumes pour juger du potentiel d'aménagement.

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

THÈME : Isolation, chauffage & confort thermique

Avant la visite

POINT DE VÉRIFICATION

- [] Classe énergétique (DPE)
- [] Bien classé F ou G ?
- [] Type de chauffage : individuel / collectif

CONSEIL / POINT DE VIGILANCE

- Impact direct sur charges et budget rénovation énergétique.
- Restrictions location + travaux importants à prévoir.
- Influence sur charges, confort et maintenance.

Pendant la visite

POINT DE VÉRIFICATION

- [] Isolation phonique & thermique
- [] Luminosité et exposition
- [] Âge de la chaudière ou chauffe-eau
- [] Fonctionnement de la ventilation (VMC)

CONSEIL / POINT DE VIGILANCE

- Vérifiez fenêtres, murs, planchers, nuisances.
- Un bon ensoleillement améliore confort et réduit chauffage.
- >15–20 ans = remplacement imminent.
- Prévention moisissure, condensation, qualité d'air.

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

THÈME : Électricité & équipements techniques

Avant la visite

POINT DE VÉRIFICATION

[] Installation électrique aux normes

CONSEIL

Tableau vétuste = travaux coûteux.

Pendant la visite

POINT DE VÉRIFICATION

[] Tableau électrique récent

CONSEIL

Disjoncteurs + différentiel 30mA = sécurité.

[] Répartition des prises et points lumineux

Indique la praticité et les besoins de modernisation.

Après la visite

POINT DE VÉRIFICATION

[] Diagnostic électrique récent

CONSEIL

Comparez anomalies diagnostiquées et constat sur place.

[] Risques de mise à niveau obligatoire

À intégrer dans le budget rénovation.

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

THÈME : Plomberie, salle d'eau & cuisine

Pendant la visite

POINT DE VÉRIFICATION

- [] État de la cuisine et de la salle de bain
- [] Fuites ou traces d'humidité
- [] Pression et température d'eau

CONSEIL

- Ventilation, joints, équipements = usure réelle.
- Auréoles, plinthes abîmées = infiltration.
- Testez tous les points d'eau.

Après la visite

POINT DE VÉRIFICATION

- [] Diagnostic gaz disponible ?
- [] Travaux de plomberie à prévoir ?

CONSEIL

- Rassure sur l'état des installations gaz.
- Canalisations anciennes = budget à anticiper.

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

THÈME : Fenêtres, bruit & lumière

Pendant la visite

POINT DE VÉRIFICATION

[] Exposition principale

CONSEIL

Sud = lumineux. Nord = attention isolation.

[] Vue : rue, cour ou jardin ?

Influence bruit et lumière.

[] État des fenêtres (double vitrage)

Confort thermique et phonique.

[] Traversant ou non ?

Meilleure ventilation et luminosité.

[] Isolation acoustique

Crucial pour la qualité de vie à Paris.

THÈME : Environnement & quartier

POINT DE VÉRIFICATION

[] Micro-localisation exacte

CONSEIL

Changement de rue = changement d'ambiance.

[] Transports, commerces, écoles

Influence le confort quotidien et la valeur du bien.

[] Projets urbains ou travaux proches

Impact futur sur nuisance ou valorisation.

[] Ambiance du voisinage

Propreté, bruit, type d'occupants.

[] Observation à différents moments

Visitez matin / soir pour éviter surprises.

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 !](#)

THÈME : Finances & documents

POINT DE VÉRIFICATION

- [] Prix + frais de notaire
- [] Taxes (foncière / habitation)
- [] Annexes incluses ? (cave, parking)
- [] Relevés de charges et factures
- [] Budget travaux réaliste

CONSEIL

- 7–8% dans l'ancien : à intégrer.
- Varient fortement selon arrondissement.
- Vérifiez leur mention dans l'acte.
- Permettent de vérifier la cohérence du prix.
- Isolation, électricité, cuisine, SDB...

THÈME : Sécurité & projection

POINT DE VÉRIFICATION

- [] Niveau général de sécurité
- [] Porte palière sécurisée
- [] Sinistres récents ?
- [] Contre-visite possible ?
- [] Ressenti personnel

CONSEIL

- Gardien, interphone, caméras...
- Blindage = atout important.
- Anticiper risques et dépenses.
- Vérifier les points techniques à tête reposée.
- Vous y projetez-vous ? Élément essentiel.

Cette check-list est fournie gratuitement pour vous aider à analyser un appartement lors d'une visite.

Elle ne remplace pas l'avis d'un professionnel qualifié : architecte, expert bâtiment, notaire, agent immobilier ou artisan certifié.

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.

Chaque logement est unique : structure, isolation, diagnostics, copropriété.

Pour une analyse approfondie, une estimation travaux ou une visite-conseil :

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