

# 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 lambour dage.

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 !](mailto:contact@ableu.fr)

**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 !](http://Ableu.fr)

## 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

☐ Répartition des prises et points lumineux

#### CONSEIL

Disjoncteurs + différentiel 30mA = sécurité.

Indique la praticité et les besoins de modernisation.

### Après la visite

#### POINT DE VÉRIFICATION

☐ Diagnostic électrique récent

☐ Risques de mise à niveau obligatoire

#### CONSEIL

Comparez anomalies diagnostiquées et constat sur place.

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 !](mailto:contact@ableu.fr)

**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 !](#)

### THÈME : Fenêtres, bruit & lumière

#### Pendant la visite

##### POINT DE VÉRIFICATION

- ☐ Exposition principale
- ☐ Vue : rue, cour ou jardin ?
- ☐ État des fenêtres (double vitrage)
- ☐ Traversant ou non ?
- ☐ Isolation acoustique

##### CONSEIL

- Sud = lumineux. Nord = attention isolation.
- Influence bruit et lumière.
- Confort thermique et phonique.
- Meilleure ventilation et luminosité.
- Crucial pour la qualité de vie à Paris.

### THÈME : Environnement & quartier

##### POINT DE VÉRIFICATION

- ☐ Micro-localisation exacte
- ☐ Transports, commerces, écoles
- ☐ Projets urbains ou travaux proches
- ☐ Ambiance du voisinage
- ☐ Observation à différents moments

##### CONSEIL

- Changement de rue = changement d'ambiance.
- Influence le confort quotidien et la valeur du bien.
- Impact futur sur nuisance ou valorisation.
- Propreté, bruit, type d'occupants.
- 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 !](mailto:contact@ableu.fr)



### 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 !](#)