

Sécurisez votre achat immobilier : les points clés pour réussir vos visites

État du bâti et structure

- Observer l'état général de la toiture, des façades, des gouttières et des fondations.
- Repérer d'éventuelles fissures sur les murs ou des traces d'infiltrations d'eau.
- Tester la pression de l'eau et le bon écoulement dans les éviers et douches.
- Vérifier l'absence de traces d'humidité sous les robinetteries.

Performance technique et énergétique

- Contrôler l'état des huisseries pour évaluer l'isolation thermique et acoustique.
- Vérifier le système de chauffage et de production d'eau chaude (type d'énergie, ancienneté).
- Examiner l'installation électrique (conformité, présence d'un tableau récent avec disjoncteurs).
- Vérifier la présence de compteurs individuels d'eau et de chauffage pour la maîtrise des charges.

Dossier administratif et financier

- Vérifier la présence, la date et la validité des diagnostics obligatoires (DPE, amiante, plomb, électricité, gaz, termites).
- Demander les derniers procès-verbaux d'assemblée générale pour identifier les travaux votés et les impayés.
- Consulter le montant des charges de copropriété annuelles et la taxe foncière.
- Demander les dernières factures d'énergie du vendeur pour estimer le coût réel d'usage.

Environnement et copropriété

- Évaluer l'état des parties communes (cage d'escalier, ascenseur, propreté).
- Analyser la proximité des transports, commerces et écoles.
- Identifier les nuisances sonores potentielles (trafic, voisinage).
- Se renseigner en mairie sur les projets d'urbanisme futurs susceptibles d'impacter le bien.