Visiter une maison en France : la check-list de l'acquéreur

Rédigée par un expert en bâtiment indépendant. Chaque point de cette liste vient de cas réels.

Du mas en pierre à la villa récente : ce qu'il faut regarder lors d'une visite, ce qu'il faut demander au vendeur et quand faire appel à un expert en bâtiment. Imprimez-la et cochez au fil de la visite.

1 Pendant la visite : à l'extérieur

Murs et fissures

- [ ] Fissures plus ouvertes en haut qu'en bas
- [ ] Fissures rebouchées qui se sont rouvertes
- [ ] Fissures en escalier autour des fenêtres et des portes
- [ ] Enduit penché, bombé ou qui sonne creux

Toiture

- [ ] Faîtage bien droit, sans affaissement
- [ ] Pas de tuiles ou d'ardoises glissées, cassées ou manquantes
- [ ] Cheminée : solins étanches, souche bien droite
- [ ] Gouttières et descentes en bon état, sans coulures

Abords

- [ ] Arbres à moins de 10 m environ des murs
- [ ] Terrain en pente vers la maison
- [ ] Enduit ciment ou béton contre la pierre ancienne
- [ ] Piscine, terrasses, dépendances : fissures au contact de la maison

2 Pendant la visite : à l'intérieur

Humidité

- [ ] Auréoles, salpêtre ou plâtre qui s'écaille en bas des murs
- [ ] Odeur de moisi, moisissures derrière les meubles
- [ ] Peinture fraîche en bas des murs, ou déshumidificateur en marche
- [ ] Toutes les fenêtres ouvertes par temps froid

Plafonds, sols et portes

- [ ] Taches au plafond, surtout sous une salle de bains ou le toit
- [ ] Sols en pente ou qui fléchissent, surtout dans les salles de bains
- [ ] Portes et fenêtres qui frottent ou ferment mal
- [ ] Plâtre neuf ou coffrage qui cache un mur ou une poutre

Poutres et combles

- [ ] Petits trous ronds et fine sciure dans le bois
- [ ] Bois mou ou noirci, surtout en about de poutre
- [ ] Jour, taches ou isolant mouillé dans les combles
- [ ] Poutres coupées pour un escalier ou un velux

Conseil : visitez sous la pluie si possible, ouvrez les placards, levez les yeux, et prenez photos et courte vidéo de tout ce qui vous fait douter. Elles permettent ensuite un avis à distance.

Un point vous fait douter ? Envoyez-nous vos photos et l'annonce. Notre Avis à distance vous dit si le bien mérite une expertise complète, et son coût est déduit de l'expertise si vous donnez suite sous 30 jours. **ebi-surveyors.fr/fr/**

3 Questions à poser au vendeur ou à l'agent

- [ ] Quand la toiture a-t-elle été refaite, et par qui ? Existe-t-il une facture ?
- [ ] Quel est le numéro SIRET de l'entreprise, et existe-t-il une attestation d'assurance décennale pour ces travaux ?
- [ ] Des fissures ont-elles été réparées ? Quand, par qui, et sont-elles revenues ?
- [ ] Des travaux ont-ils fait l'objet d'une déclaration ou d'un permis (extension, transformation, velux) ?
- [ ] La maison a-t-elle déjà été inondée, ou fait l'objet d'un sinistre (dégât des eaux, tassement) ?
- [ ] La commune a-t-elle fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle sécheresse ?
- [ ] Existe-t-il des problèmes connus de voisinage, de limites ou de servitudes ? (Votre notaire les vérifiera aussi.)

4 Les diagnostics du vendeur : à quoi faire attention

Diagnostic	À quoi faire attention
DPE	La lettre de A à G. Les logements F et G sont soumis à des restrictions de location et demandent souvent des travaux d'isolation.
Assainissement non collectif	L'installation est-elle conforme ? Sinon, quel délai et quel coût pour la mise en conformité ?
État des risques (ERP)	Zones inondables, retrait-gonflement des argiles et autres risques de la commune.
Termites, amiante, plomb	Présence ou non, et où. Exigés seulement dans certaines zones ou pour les bâtiments anciens.
Électricité et gaz	Installations de plus de 15 ans : la liste des anomalies relevées.

5 Faites appel à un expert en bâtiment si...

- [ ] Une fissure s'est rouverte ou est plus large en haut
- [ ] La toiture a été refaite sans justificatifs
- [ ] Les poutres présentent trous, sciure ou bois mou
- [ ] Il y a de l'humidité inexpliquée
- [ ] Il s'agit d'une grange ou d'un mas transformé
- [ ] Vous achetez depuis l'étranger sans pouvoir revenir

6 Vos notes sur ce bien

BIEN / COMMUNE _____ DATE DE VISITE _____ PRIX DEMANDÉ _____

Cette check-list est un guide général pour vous aider lors d'une visite. Ce n'est pas une expertise et elle ne remplace ni l'inspection d'un expert en bâtiment ni les conseils de votre notaire.