


✓ CHECK-LIST POUR UNE PREMIÈRE VISITE DE MAISON

1 PREMIÈRE PRISE DE CONNAISSANCE DE LA MAISON

Que demander ?

- La maison est-elle bien raccordée au réseau d'assainissement ?
Si non, demandez à voir le système d'assainissement autonome (non collectif).
.....
- Le terrain est-il concerné par un plan de prévention des risques naturels et industriels (PPRI) ?
.....
- Quels sont les projets futurs au voisinage du terrain ? (Consultez en mairie le plan d'urbanisme.)
.....

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Arriver à pied pour observer le voisinage des 2 côtés, la largeur de la rue ou de la route, les possibilités de stationner.			
Le type de couverture de la maison et, s'il s'agit d'une toiture, l'état de celle-ci.			
L'état du branchement d'eau <ul style="list-style-type: none">• Demandez à ce qu'on ouvre le regard de branchement : il doit être propre (pas de déchets, pas d'eau stagnante, pas de sédiments).			
L'état général du jardin, la disjonction de la construction sur le terrain et les accès <ul style="list-style-type: none">• Les dimensions et les plantations du jardin• Les sols et les revêtements de murs sont-ils en bon état ?• L'existence éventuelle de murs de soutènement et leur état (cas d'un terrain en pente).• L'existence éventuelle d'une mitoyenneté de la maison avec des constructions voisines. Celle-ci peut présenter des inconvénients s'il y a un mur unique commun (acoustique) ou un chéneau commun (difficilement accessible).• Les dimensions de l'entrée et des portes sont-elles suffisamment amples ?• La porte d'entrée de la maison est-elle blindée et comporte-t-elle une serrure 3 points, classée APSSAD 2* ?			
 L'état des extérieurs donne une bonne indication de l'état général de la maison.			


2 SOLIDITÉ

Que demander ?


- Demandez l'âge approximatif de la maison. Si celle-ci est antérieure à 1900, il faut prêter attention à l'état des murs porteurs, des poutres et des planchers.
-

- Date du dernier ravalement ?

- Demandez à visiter les sous-sols le cas échéant. L'existence d'un sous-sol général ou d'un vide sanitaire est un plus.
-

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
L'état des façades (fissures, détériorations) <ul style="list-style-type: none"> • S'il s'agit d'une maison ancienne, observez l'état des poutres (attention si elles sont entièrement dissimulées par un faux-plafond). 			
La planéité des planchers sur une même pièce ou entre les pièces  Les défauts de planéité au niveau des planchers sont des signes possibles de faiblesses de la structure.			

3 ETANCHÉITÉ

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
L'état des fenêtres			
La bonne étanchéité à l'air des fenêtres :  Test à faire : refermez lentement la fenêtre sur rue. Le niveau de bruit extérieur doit baisser sensiblement lors du contact des 2 ouvrants.			

4 ORIENTATION LUMINOSITÉ

Que demander ?

- Demandez l'orientation de la maison, en particulier pour le séjour et les chambres, s'il n'y a pas de soleil pour vous guider.
-

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
La taille et le nombre des fenêtres			
La distance par rapport aux vis-à-vis éventuels			
La possibilité d'apercevoir le ciel depuis le milieu de la pièce (séjour, chambre) puis en vous rapprochant progressivement de la fenêtre			
La présence d'espaces verts et de végétation			
Les fenêtres sont-elles équipées de fermetures (volets roulants, persiennes) ?			

5 CONFORT THERMIQUE

CHAUFFAGE - ISOLATION

Que demander ?

• Le **diagnostic de performance énergétique – DPE** – qui va donner des indications sur la performance énergétique du logement, et le cas échéant, des recommandations de travaux d'amélioration. Si le classement est E, F ou G, une réhabilitation thermique est très souhaitable.

.....

• Le type de chauffage :
 → électrique ? à eau chaude ? individuel ? collectif ? quelle énergie ?
 → y a-t-il un chauffage par le sol ?

• Demandez à voir la chaudière (marque, âge) : sert-elle aussi pour l'eau chaude sanitaire et, si oui, y a-t-il un réservoir ?

.....

• L'isolation des murs : y a-t-il un isolant rapporté à l'extérieur ou l'intérieur ? (pour ce dernier, vous pouvez vous apercevoir de sa présence probable si, en toquant sur le mur avec le doigt, cela sonne creux).

.....

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Le type de radiateurs installés, leur nombre et leur position			
Dans le cas du chauffage électrique : <ul style="list-style-type: none"> • panneaux rayonnants et radiateurs à inertie (ce sont des équipements de bonne qualité), • ou convecteurs électriques 			

VENTILATION

Que demander ?

- Le type de système de ventilation (naturelle, simple flux ou double flux) et où se trouvent les amenées et les extractions d'air ?

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
<p>L'état des bouches d'extraction d'air (tous systèmes de ventilation) et leur bon fonctionnement.</p> <p> Test à faire : Pour vérifier si l'air est bien aspiré, placer devant la bouche d'amenée une feuille de papier mince et regarder si elle est bien attirée par la bouche.</p> <p> Particulièrement dans la salle de bain, des traces de moisissures sont bien souvent les signes d'une mauvaise ventilation.</p>			
<p>Dans le cas d'une ventilation naturelle ou d'une ventilation mécanique simple flux : l'existence et l'état d'amenées d'air neuf</p> <p>Les amenées d'air neuf se trouvent dans les pièces de vie soit au niveau des fenêtres, soit au niveau de grilles dans les murs donnant sur l'extérieur (le passage de l'air d'une pièce à l'autre se fait par les portes).</p> <p> Attention à ce que les amenées d'air n'aient pas été bouchées ou supprimées lors de précédents travaux.</p>			
<p>Dans le cas d'une ventilation mécanique double flux, l'état des bouches d'amenées d'air et leur bon fonctionnement.</p> <p> Test à faire : Pour vérifier si l'air est bien diffusé, placer devant la bouche d'amenée une feuille de papier mince et regarder si elle est bien repoussée par la bouche.</p>			

6 AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

AGENCEMENT

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Y a-t-il beaucoup d'espace perdu en circulation (couloir, escalier) ?			
Proximité chambre à coucher et salle d'eau ?			
Existence d'un dressing ?			

SANITAIRE

Que demander ?

- Quel système de production d'eau chaude ?

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Equipement de la salle de bain : lavabo, baignoire, douche.			
Existe-t-il une fenêtre ? C'est un élément de confort et une commodité pour le séchage du linge.			
La douche ou la baignoire comportent-elles un robinet thermostatique ?			
Le sol est-il carrelé ?			
Ponction de la production d'eau chaude (si elle est individuelle) par rapport à la salle de bain ? (distance de puisage)			
Les parois verticales derrière la baignoire et le lavabo comportent-elles un carrelage ?			

ÉCLAIRAGE

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Observer s'il y a suffisamment de points d'éclairage commandés par interrupteur.			
Si vous tenez à un éclairage zénithal (nécessaire en séjour, cuisine, salle de bain), observez s'il en existe au plafond.			

REVÊTEMENTS DE SOL

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Leur état général.			
S'ils sont adaptés à la pièce où ils se trouvent (pièces humides, pièces de vie).			


LA CUISINE

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
Agencement général (position fenêtre)			
Carrelage du sol, des murs ?			
Evier à 2 bacs, avec mitigeur			
Taille de la paillasse (plan de travail)			
Place et branchement pour machines à laver (vaisselle, linge) ?			
Armoire à balais ?			

7 ACOUSTIQUE

Que demander ou plutôt constater par vous-même ?

- En passant sur les lieux 2 fois (le jour et dans la soirée), observez s'il y a des nuisances sonores particulières dans la zone.
.....
- Demandez l'âge de la maison : la qualité acoustique a progressé après 1970-1975, puis de façon beaucoup plus importante vers 2000.
.....
- Demandez si la maison est située dans le plan de gêne sonore d'un aéroport.
.....
- Soyez attentif aux bruits de ventilation, et autres équipements. Les bruits peuvent sembler acceptables en journée surtout si la visite a lieu avec les fenêtres ouvertes ou la télévision allumée, alors qu'ils peuvent s'avérer gênants la nuit, en particulier dans les chambres.
.....

Que regarder ?	Bon	Moyen	Mauvais
 La bonne isolation acoustique des fenêtres Test à faire : Voir le test sur l'étanchéité de l'air.			

8 SÉCURITÉ

SÉCURITÉ ET ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Que demander ?

- Le diagnostic électrique, obligatoire pour les logements construits il y a plus de quinze ans. Ce diagnostic est extrêmement important et utile pour juger de la qualité et de la sécurité d'une installation électrique ancienne et des travaux éventuels à prévoir.

Que regarder ?

Bon

Moyen

Mauvais

L'état général du tableau électrique, notamment :

- le nombre et l'étiquetage des départs avec mention de la pièce et des terminaux alimentés,
- la présence de disjoncteurs différentiels,
- la mise à la terre
- le nombre de prises dans les pièces,
- l'état des prises (prises 3 broches).



L'état du tableau électrique donne une bonne indication de l'état général de l'installation.