



CHECKLIST VISITE D'UN BIEN IMMOBILIER

Les Questions à Poser et les Points à Inspecter lors d'une Visite

Expertise en Urbanisme, Permis de Construire & Maîtrise d'Ouvrage — Adrien Carlier, Architecte

1. Introduction et enjeux de la visite

Visiter un bien immobilier est souvent une expérience avant tout émotionnelle : le coup de cœur pour une pièce lumineuse ou une belle vue prend rapidement le pas sur l'examen technique. Or, c'est précisément lors de cette visite — et non lors de la signature du compromis — que se joue la détection des désordres qui pèseront le plus lourd sur votre budget de rénovation.

En qualité d'architecte, j'observe que la majorité des acquéreurs se limitent à une visite unique de 20 à 30 minutes, guidée par l'agent ou le vendeur, sans grille de lecture méthodique. Ce guide vous propose la méthode que j'applique moi-même lors des visites d'accompagnement : une approche structurée, du gros œuvre aux finitions, pour transformer une impression subjective en diagnostic objectif.



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Effectuez toujours une seconde visite, à une heure différente de la journée et si possible sous une météo différente (pluie notamment) : la luminosité réelle, le niveau de bruit environnant et les traces d'infiltration ne se révèlent pleinement que dans des conditions variées.

2. Les étapes chronologiques de la visite

Étape 1 — La préparation avant la visite

- Constituez votre kit d'inspection : mètre télémètre laser, niveau à bulle, testeur de prise électrique, lampe LED puissante, caméra ou thermomètre infrarouge, bloc-notes ou smartphone.
- Consultez en amont les documents disponibles : DPE, diagnostics, plan cadastral, règlement de copropriété si applicable.
- Préparez la liste des questions à poser pour ne rien oublier une fois sur place, l'émotion de la visite faisant souvent perdre le fil.

Étape 2 — Les questions cruciales à poser au propriétaire ou à l'agent

- Raison de la vente : pourquoi le bien est-il mis en vente et depuis combien de temps est-il sur le marché ?
- Historique des travaux : quels travaux ont été réalisés ces 10 dernières années, par quels artisans, avec factures et garanties décennales à l'appui ?
- Charges et consommations : montant exact de la taxe foncière et des factures annuelles de chauffage et d'électricité.
- Copropriété (si applicable) : gros travaux votés ou à l'étude (ravalement, toiture, isolation), existence d'impayés de charges.
- Voisinage et nuisances : servitudes actives ou passives, projets d'aménagement ou de construction à proximité immédiate.

Étape 3 — L'examen méthodique du bâti, de l'extérieur vers l'intérieur

- Commencez toujours par l'environnement et les abords avant d'entrer dans le bâtiment.
- Poursuivez par l'enveloppe extérieure : façades, toiture, charpente et combles.
- Terminez par l'intérieur, pièce par pièce, du sol au plafond : réseaux, menuiseries, murs et sols.

Étape 4 — La seconde visite de contre-vérification

- Revenez à une heure différente pour évaluer la luminosité réelle et les nuisances sonores de voisinage ou de circulation.
- Profitez d'un jour de pluie pour contrôler l'absence d'infiltrations en toiture, en soubassement ou aux menuiseries.
- Faites-vous accompagner d'un professionnel (architecte, maître d'œuvre) pour objectiver les points techniques les plus incertains.



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Ne vous laissez jamais presser par un agent évoquant « d'autres acquéreurs intéressés » pour écourter votre inspection : un rendez-vous de visite technique sérieux nécessite au minimum 45 minutes à 1 heure pour un bien de taille moyenne.

3. Grille de contrôle technique détaillée

Le tableau suivant reprend, poste par poste, la méthode de test à appliquer lors de la visite et les points de vigilance qui doivent, le cas échéant, être intégrés à votre négociation ou à votre enveloppe de travaux.

N°	Poste d'inspection	Points à inspecter & méthode de test	Points de vigilance & impact financier
01	Environnement & abords	Proximité transports, commerces, écoles, espaces verts. Contrôle de l'exposition et du vis-à-vis.	Nuisances sonores (circulation, voies ferrées), odeurs, manque de stationnement.
02	Façades & soubassements	Examen des murs extérieurs sous tous les angles : enduit, briques ou bardage.	Fissures traversantes : reprise structurelle 5 000 € à 20 000 €+.
03	Toiture & couverture	Observation visuelle des tuiles, ardoises, zinc, solins, chéneaux et souches de cheminée.	Tuiles cassées, mousse abondante : réfection partielle 3 000 € à 15 000 €.
04	Charpente & combles	Montée dans les combles avec lampe LED : pannes, chevrons, isolant en place.	Sciure (xylophages), isolant tassé : traitement + isolation 4 000 € à 12 000 €.
05	Caves & soubassements	Murs de cave, sol, pompe de relevage, ventilation naturelle.	Salpêtre, mэрule : drainage et traitement 5 000 € à 15 000 €.
06	Menuiseries & vitrages	Ouverture/fermeture de chaque fenêtre et volet. Type de vitrage et état des joints.	Simple vitrage, bois pourri : remplacement 500 € à 1 200 € / fenêtre.
07	Électricité & tableau	Ouverture du tableau : disjoncteur général, modules 30mA. Test des prises.	Tableau vétuste, absence de terre : mise aux normes 3 000 € à 7 000 €.
08	Plomberie & sanitaires	Ouverture simultanée de plusieurs robinets. Nature des tuyauteries.	Tuyaux en plomb, fuites : remise en état 2 000 € à 8 000 €.
09	Chauffage & eau chaude	Âge et marque de la chaudière, PAC ou ballon. Dernier contrat d'entretien.	Équipement > 15 ans : remplacement 5 000 € à 15 000 €.
10	Ventilation (VMC)	Test du flux d'air aux bouches avec une feuille de papier.	Absence de VMC : installation 1 500 € à 4 000 €.
11	Murs, plafonds & sols	Planéité des sols, état des peintures, aplomb des cloisons.	Sols affaissés, traces d'humidité sous SDB : reprise variable.

Check-list synthétique détachable

À imprimer et emporter lors de votre visite :

- ☐ Kit d'inspection complet emporté (mètre laser, niveau, testeur, lampe LED, thermomètre IR).
- ☐ Questions clés posées : raison de la vente, historique des travaux, charges, copropriété, servitudes.
- ☐ Façades, toiture, charpente et combles inspectés visuellement.
- ☐ Électricité, plomberie, chauffage et VMC contrôlés poste par poste.
- ☐ Menuiseries testées une à une (ouverture, fermeture, étanchéité).
- ☐ Seconde visite programmée à une heure et une météo différentes.

4. Bilan post-visite et calcul de l'enveloppe de rénovation

Après la visite, classez systématiquement vos constatations en trois catégories de dépenses afin de bâtir une enveloppe budgétaire réaliste avant toute offre d'achat.

Catégorie	Exemples de postes concernés	Estimation
Travaux prioritaires & d'urgence	Remise aux normes électriques, réfection d'étanchéité de toiture, traitement de l'humidité, éradication d'agents lignivores (mérule)	5 000 € à 30 000 €+ selon ampleur
Amélioration énergétique	Isolation des combles et murs, remplacement des menuiseries, installation d'une PAC ou d'une VMC double flux	8 000 € à 25 000 € selon scénario
Aménagement & rafraîchissement	Peintures, revêtements de sol, réfection de cuisine ou de salle de bains	3 000 € à 15 000 € selon standing



Conseil décisif d'Adrien Carlier, Architecte

Négociez toujours le prix d'achat à hauteur du montant des travaux prioritaires et d'urgence identifiés lors de la visite : ces postes ne sont pas différables et doivent être déduits de votre offre, contrairement aux aménagements de confort qui relèvent d'un choix personnel.

5. Les pièges à éviter et le plan d'action opérationnel

Les erreurs les plus fréquentes

- Se limiter à une seule visite, souvent trop courte pour détecter les désordres non apparents au premier regard.
- Se laisser influencer par la mise en scène du bien (« home staging ») au détriment de l'examen technique.
- Ne pas poser les questions sur l'historique des travaux, faute de temps ou par gêne vis-à-vis du vendeur.
- Négliger l'inspection des combles et de la cave, pourtant révélatrice de l'état réel du bâti.

Plan d'action recommandé

- 1. Préparer sa visite avec le kit d'inspection et la liste des questions à poser.
- 2. Suivre un parcours méthodique de l'extérieur vers l'intérieur, pièce par pièce.
- 3. Programmer systématiquement une seconde visite à heure et météo différentes.
- 4. Classer les constats en trois catégories de dépenses pour bâtir une enveloppe budgétaire réaliste.
- 5. Intégrer le montant des travaux prioritaires dans la négociation du prix d'achat.

Conclusion et accompagnement sur-mesure

Une visite de bien immobilier bien préparée transforme un coup de cœur en décision éclairée. En qualité d'architecte et d'urbaniste-conseil, le Cabinet Adrien Carlier vous accompagne lors de vos visites pour objectiver l'état réel du bien, chiffrer les travaux nécessaires et sécuriser votre négociation avant toute offre d'achat.