



GUIDE PRATIQUE ET CHECK-LIST PROFESSIONNELLE

Checklist achat immobilier : Les 30 points à vérifier avant de signer un compromis de vente

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

Introduction et enjeux juridiques de la signature du compromis

La signature de l'avant-contrat (compromis ou promesse synallagmatique de vente) constitue un engagement juridique ferme et définitif. Trop d'acquéreurs considèrent à tort le compromis comme une simple formalité précédant l'acte authentique chez le notaire. En réalité, une fois le délai de rétractation de 10 jours purgé, il devient quasi-impossible de se désister sans perdre son dépôt de garantie (souvent 5 à 10 % du prix d'achat) ou s'exposer à des poursuites juridiques.

En tant qu'architecte expert, je vous propose cette grille d'analyse exhaustive structurée en 30 points cardinaux. Elle couvre les aspects juridiques, urbanistiques, techniques, énergétiques et financiers afin d'assainir votre acquisition et de protéger durablement vos fonds.

💡 Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte :

Ne signez jamais un compromis sous la contrainte ou la précipitation d'une offre concurrente. Insérez systématiquement des clauses suspensives spécifiques (obtention de permis de construire, absence de servitudes bloquantes, étude de sol probante ou devis de travaux sous un plafond déterminé).

1. Les 30 Points de contrôle fondamentaux

A. Cadre Juridique, Titre de Propriété & Copropriété (Points 1 à 6)

N°	Point de Contrôle	Éléments & Documents à Exiger	Statut
01	Titre de propriété & Origine	Vérifier l'identité exacte du vendeur, l'usufruit/nue-propriété, l'accord de tous les indivisaires.	[] Validé
02	Servitudes de droit privé	Rechercher les servitudes de passage, de vue, de tréfonds, de canalisations ou de mitoyenneté sur l'acte.	[] Validé
03	Surface Carrez vs Surface utile	Attestation Carrez récente (< 8 ans si travaux). Vérifier l'exclusion des hauteurs < 1,80 m, combles et annexes.	[] Validé
04	PV d'Assemblées Générales (3 ans)	Analyser les travaux votés (à charge du vendeur) et les travaux à venir (ravalement, toiture, ascenseur).	[] Validé
05	Fiche synthétique & Pré-état daté	Niveau des charges courantes, fond de travaux ALUR, procédures en cours contre les copropriétaires défaillants.	[] Validé
06	Règlement de copropriété & EDD	Vérifier les lots attribués, la destination de l'immeuble (habitation exclusive vs commerciale/libérale), droit de louer en Airbnb.	[] Validé

B. Urbanisme, Conformité Administrative & Autorisations (Points 7 à 12)

N°	Point de Contrôle	Éléments & Documents à Exiger	Statut
07	Conformité des travaux antérieurs	Vérifier que les extensions, fenêtres de toit ou modifications de façade disposent de leur Permis/DP et DAACT purgée.	☐ Validé
08	Certificat d'Urbanisme d'Information (CUa)	Vérifier le droit de préemption urbain (DPU), taxes applicables et servitudes publiques grevant la parcelle.	☐ Validé
09	Zonage PLU & Constructibilité restante	Contrôler la zone (U, AU), le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), les règles de hauteur et de retraits de limites.	☐ Validé
10	Périmètre ABF / Bâtiments de France	Contrôler si le bien est situé en rayon de 500m de Monument Historique ou SPR (délais d'instruction +1 à +2 mois).	☐ Validé
11	Alignement & Emplacement réservé	Contrôler l'absence de projet d'élargissement de voirie ou d'expropriation partielle par la collectivité.	☐ Validé
12	PPRN / PPRT (Risques naturels & technologiques)	Vérifier les zones inondables, séismes, cavités souterraines, argiles (RGA) et pollutions industrielles (BASIAS).	☐ Validé

C. Diagnostics Techniques & Performance Énergétique (Points 13 à 18)

N°	Point de Contrôle	Éléments & Documents à Exiger	Statut
13	DPE Nouveau Mode de Calcul (3CL-2021)	Vérifier la classe énergie (A à G) et climat. Anticiper les interdictions de louer (Passoires thermiques F et G).	☐ Validé
14	Audit Énergétique Obligatoire (Monopropriété)	Si le bien est F ou G : exiger l'audit proposant les scénarios de travaux pour atteindre la classe B ou C.	☐ Validé
15	Diagnostic Amiante (DTA / DPA)	Présence de flocages, faux-plafonds, dalles de sol vinyl, conduits fibrociment pour permis construits avant le 01/07/1997.	☐ Validé
16	CREP (Diagnostic Plomb)	Mesure de concentration de plomb dans les peintures pour logements construits avant le 01/01/1949.	☐ Validé
17	Diagnostic Électricité & Gaz (> 15 ans)	Relever les anomalies de mise à la terre, absence de différentiel 30mA, vétusté des conduits gaz.	☐ Validé
18	État Parasitaire & Termites / Mérule	Vérifier l'arrêté préfectoral termites et la présence éventuelle d'attaques de champignons lignivores (mérule).	☐ Validé

D. État Structurel & Technique du Bâtiment (Points 19 à 24)

N°	Point de Contrôle	Éléments & Documents à Exiger	Statut
19	Structure Portante & Fissures	Rechercher les fissures traversantes en X ou obliques (signe de tassement différentiel des fondations).	[] Validé
20	Toiture, Charpente & Étanchéité	Âge de la couverture, état des solins/gouttières, flexion de charpente, infiltrations sous combles.	[] Validé
21	Humidité, Remontées Capillaires & Caves	Inspecter les soubassements, salpêtre, peinture cloquée, odeur de moisissure, présence de drains.	[] Validé
22	Systèmes de Chauffage & Production ECS	Vétusté de la chaudière/PAC, entretien annuel, conformité du tubage cheminée, type d'émetteurs.	[] Validé
23	Ventilation (VMC) & Qualité de l'Air	Contrôler la présence d'une VMC autoréglable/hygrovariable et le balayage d'air (entrées sur menuiseries).	[] Validé
24	Assainissement (Tout-à-l'égout / ANC)	Attestation de conformité du raccordement au réseau public ou contrôle SPANC si installation autonome.	[] Validé

E. Finances, Fiscalité & Budget de Rénovation (Points 25 à 30)

N°	Point de Contrôle	Éléments & Documents à Exiger	Statut
25	Taxe Foncière & Taxe d'Habitation	Obtenir le dernier avis d'imposition pour évaluer les charges réelles et vérifier la valeur locative cadastrale.	☐ Validé
26	Factures d'énergie (3 ans)	Exiger les consommations réelles d'électricité, gaz ou fioul pour valider ou nuancer les données théoriques du DPE.	☐ Validé
27	Estimation globale des travaux par un Pro	Faire chiffrer les travaux de remise aux normes, d'isolation et d'aménagement par un architecte ou maître d'œuvre.	☐ Validé
28	Éligibilité aux Aides (MaPrimeRénov', CEE)	Contrôler le barème de ressources et la faisabilité des subventions pour les bouquets de travaux de rénovation.	☐ Validé
29	Clauses Suspensives Impératives	Rédiger avec précision la condition suspensive d'octroi de prêt (taux max, durée, montant) et d'urbanisme.	☐ Validé
30	Délai de Rétractation SRU (10 Jours)	Consigner la date exacte de notification LRAR du compromis signé pour calculer l'échéance légale de rétractation.	☐ Validé

2. Synthèse et plan d'action opérationnel

Pour sécuriser définitivement votre achat immobilier, suivez cette séquence chronologique :

- **Phase de pré-visite** : Collectez le DPE, les diagnostics et le plan cadastral.
- **Visite approfondie** : Effectuez un contrôle technique complet muni de la checklist de visite de l'architecte.
- **Audit d'urbanisme** : Consultez le service urbanisme de la mairie pour vérifier le zonage PLU et l'historique des autorisations.
- **Chiffrage & Rédaction** : Intégrez l'enveloppe budgétaire exacte dans votre négociation et faites relire le projet de compromis par votre notaire et votre architecte.