



A REGARDER LORS D'UN ACHAT DE BIEN IMMOBILIER

Janvier 2022





- LES BÂTIMENTS**
- › Vérifier leur orientation pour un bon ensoleillement
 - › Ne pas hésitez à faire visiter à des entreprises (maçon, couvreur,...)
 - › De manière générale, l'odeur en entrant dans un bâtiment est un bon indicateur de son état sanitaire.
- LES MURS**
- › Bien faire le tour intérieur et extérieur, traquer les fissures (surtout aux angles et autour des baies).
 - › Vérifier les aplombs (sur le bâti ancien, les murs peuvent être affinis en partie haute ce qui crée une sensation de faux-aplomb vers l'intérieur).
 - › Vérifier, pour le bâti ancien, que les premières pierres du soubassement du mur soient bien enterrés.
 - › Pour le bâti ancien, repérer les endroits où du ciment a été utilisé (reprises, joints, enduit...), il faudra peut-être l'enlevé.
 - › Vérifier l'état sanitaire des murs (traces d'humidité, salpêtre...) à l'extérieur et à l'intérieur si c'est possible. Ne pas se satisfaire d'un toucher sec du mur (il peut être gorgé d'eau mais sec sur l'enduit (cas du ciment). Toquer sur les murs pour rechercher d'éventuelles zones creuse qui indiqueraient des décollements d'enduit.
- LA TOITURE**
- › Etat général de la toiture. Pour une toiture en ardoise, vérifier l'état des crochets. regarder si des morceaux d'ardoise ou de tuile sont sur la toiture, ce qui traduirait un état d'usure avancé.
 - › Dans les combles, rechercher toutes les traces d'infiltration.
- LA CHARPENTE**
- › Ne pas hésiter à la poinçonner pour en vérifier la solidité.
 - › Si il y a eu infiltration, vérifier les conséquences sur la charpente
 - › Demander s'il y a eu des modifications de charpentes

- LES PLANCHERS**
- › Vérifier la planéité (une bille peut être utile)
 - › Si ils sont visibles, vérifier l'état des insertions des éléments de structure (poutres et solives) dans les murs (parasites, pourrissement... vérifier avec un poinçon si nécessaire). De même, regarder en périphérie que les lames de parquets ne présentent pas une modification de teinte, la présence d'une pourriture, une forme concave ou convexe des bouts de lames.
 - › Demander à quelqu'un de monter à l'étage et de marcher d'un pas lourd tout en parlant. Cela renseignera sur les qualité acoustiques du plancher
 - › Sur un plancher bois, si un revêtement étanche (PVC...) est posé dessus, s'assurer que le plancher n'en a pas souffert par confinement.

- LES CAVES**
- › Rechercher les traces d'humidité, de remonté capillaire, d'infiltration, ou d'inondation.
 - › Vérifier la bonne ventilation de la cave (odeur)

- LES MENUISERIES**
- › Ouvrir et fermer toutes les portes et fenêtres pour vérifier leur état.
 - › Si les menuiseries extérieurs ont été changées, regarder quel type de pose a été utilisée (classique ou rénovation). La pose rénovation est moins performante et moins durable. (ne pas hésiter à demander les factures)

- L'ISOLATION**
- › Vérifier l'état des isolants partout où ils sont accessibles. (combles, murs...).
 - › En toiture, à l'intérieur, rechercher tout élément permettant de renseigner l'épaisseur de l'isolant mis en place (dans l'embrasure d'un "Vélux" mesurer l'épaisseur de la toiture, les pannes intermédiaires sont-elles visibles ?...)
 - › Pour les murs dans le bâti ancien, demander la nature exacte de l'isolant (polystyrène, laine de verre,...). Le polystyrène ou polyuréthane posent des problèmes de gestion de l'humidité et devront être retirés.

- LES FINITIONS** › Vérifier l'état des finitions à la recherche de traces d'humidité (murs, plafonds...). Les travaux de finition très récents peuvent être le témoin d'une tentative de dissimulation de problèmes d'humidité. Vérifier également l'état des plinthes qui sont souvent attaquées lors de problèmes d'humidité.
- › Se méfier des "caches misères", tels que les lambris.

- LA VENTILATION** › Rechercher s'il y a une VMC et vérifier son bon fonctionnement.
- › Si il n'y a pas de VMC, s'assurer que toutes les grilles de ventilation soient libres et fonctionnelles.

- LES GOUTTIÈRES** › S'assurer que les descentes d'eau pluviale, ne recrachent pas l'eau en pied de mur sans présence d'un exutoire (bâti ancien)
- › Rechercher toute trace de rouille sur les gouttières ou descentes d'eau pluviales qui pourraient renseigner un engorgement du réseau et prendrait le risque de déverser de l'eau dans l'épaisseur du mur.

- LES RÉSEAUX** › Pour l'électricité, se référer au diagnostic.
- › Pour la plomberie, vérifier tous les réseaux accessibles à la recherche de fuites
- › Pour les eaux usées, vérifier que eaux usées et eaux de pluie sont bien séparées.

- LE CHAUFFAGE** › Le chauffage central est un atout (meilleure répartition de la chaleur et investissement important) mais encore faut-il être sûr que le réseau et radiateurs soient en bon état.
- › Un bâtiment chauffé essentiellement avec de l'électricité (hors Pompe à Chaleur) peut s'avérer très coûteux à chauffer.
- › Un bâtiment chauffé avec du fioul nécessitera à terme de changer d'énergie.
- › Dans la perspective d'un chauffage au bois ou à granulés, vérifier que les conduits puissent être utilisés dans cette perspective.

- LES TRAVAUX ANTÉRIEURS**
- › Demander l'historique des travaux
 - › Demander les dernières factures de travaux.
 - › Si les travaux ou portés sur une extension ou si le bâtiment date de moins de dix ans, demander une attestation de l'assurance Dommage Ouvrage

- LES DIAGNOSTICS**
- › Les DPE sur consommations réelles, quand ils peuvent être établis (résidence principale occupée en permanence), sont souvent plus fiables que les DPE sur calculs réglementaires.
 - › Ne pas hésiter à demander un diagnostic "Mérule" si il n'a pas été fait.
 - › Si les diagnostics révèlent la présence d'amiante ou de plomb, faite évaluer le coût de leur enlèvement et les risques en terme de santé de leur présence.

- L'ASSAINISSEMENT**
- › En cas d'assainissement non-collectif, demander les attestations de conformité et de vidange.

- LE JARDIN**
- › Bien regarder si le terrain est humide. La présence d'eau peut rendre l'assainissement individuel compliqué ou entrainer des remontés capillaires dans les murs.
 - › Apprécier l'environnement végétal. Les arbres font-ils des ombres portée sur la maison et, si oui, est-ce des conifères qui génèreront des ombres toute l'année ou des feuillus qui donneront une fraîcheur estivale.
 - › Vérifier l'état et le statut des clôtures (mitoyennes ou non).
 - › Pour le bâti ancien, s'assurer que le revêtement de sol en périphérie ne soit pas imperméable. (augmente les remontées capillaires dans les murs)

- L'ENVIRONNEMENT**
- › Les espaces publics en limites du terrain sont-ils en bon état.
 - › Y-a-t-il un risque d'inondation du terrain en cas d'orage.
 - › Vérifier les cartes de risques (inondation, remonté de nappe...)
 - › Evaluer la proximité des équipements et services publics ainsi que celle des commerces.
 - › Vérifier également la présence d'une copropriété et de charges liées.

LES SERVITUDES › Vérifier l'existence de servitudes de droit privé (passage, cours communes, vues...) établies par écrit ou par prescription trentenaires.

L'URBANISME › Vérifier les possibilités d'extensions ou de nouvelles constructions.
› Si c'est par exemple une grange à rénover en habitation, vérifier la possibilité de changement de destination.
› Un certificat d'urbanisme est quasi indispensable.
› Si un projet est sous-tendu à cet achat, ne pas hésitez à négocier une condition suspensive sur l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.



Document réalisé par

Mike BROUNAIS

50


Manche

c | a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

2, place Général de Gaulle
50000 SAINT-LÔ
02 33 77 20 77
courrier@caue50.fr
www.caue50.fr