Tableau de fiche de visite, indicateurs clefs et éléments d'intérêts.

*Ce document à l'attention des clients et des prospects regroupe l'ensemble des **points essentiels** à vérifier lors d'une visite dans le but d'acheter un bien immobilier.*
*Il permet de **noter** vos **observations** et de **comparer** plus facilement plusieurs biens.*

Informations principales

Adresse : _____

Type de bien : _____

Nombre de m² : _____

Contact : _____

Visite du : ___/___/_____

□ Frais annuels estimés : _____

□ Frais de travaux estimés : _____

□ Taxe foncière : _____

□ Type de chauffage et coûts énergétiques : _____

(Électricité, chauffage…)

□ Entretien de la chaudière le cas échéant : _____

□ DPE : _____

Cadre juridique et administratif

*Cette rubrique a pour objectif de vérifier la **sécurité juridique du bien** et d'anticiper d'éventuelles contraintes administratives. Elle couvre aussi bien les **règles d'urbanisme** (PLU, servitudes, classement patrimonial) que la **copropriété** (charges, règlements, décisions d'assemblées générales).*

*L'analyse de ces éléments permet de **confirmer** que le bien est **conforme** aux **réglementations** en vigueur et qu'aucune **restriction particulière** ne viendra limiter le projet ou alourdir les charges.*

□ Conformité urbanistique : _____

(Certificat d'urbanisme, autorisations de travaux, respect du PLU)

□ Destination et usage du bien : _____

(IIabitation, commercial, mixte ; changement d'usage ou de destination)

□ Servitudes : _____

Retour au Mémoire

(Passage, écoulement des eaux, vue…)

□ Classement du bâtiment : _____

(Monument historique, secteur sauvegardé, zone ABF)

□ Titre de propriété : _____

□ Hypothèques / sûretés : _____

(Etat hypothécaire à jour)

□ Règlement de copropriété : _____

(Droits et obligations, parties communes)

□ Procès-verbaux d'assemblée générale : _____

□ Charges de copropriété : _____

Conformité technique et fiscale

*Cette partie regroupe les aspects liés à la **sécurité**, à la **performance énergétique** et aux **obligations légales**. Les **diagnostics techniques** (amiante, plomb, termites, électricité, gaz, DPE, ERP, assainissement) apportent une **vision claire** de l'état du bien et des éventuels travaux à prévoir.*

*Par ailleurs, les **vérifications fiscales** (zonage, valeur locative, taxes) permettent d'évaluer précisément le **coût réel** de la détention du bien.*

□ Dossier de diagnostics techniques : _____

(Amiante, plomb, termites, électricité, gaz, ERP, DPE)

□ Contrôle conformité électricité & gaz : _____

(NF C15-100, etc.)

□ Zonage fiscal : _____

(ZFRR,, zones tendues, Pinel, Malraux, Denormandie…)

□ Valeur locative cadastrale :_____

(CFE, taxe d'habitation)

□ Taxe de séjour : _____

□ Baux en cours :_____

(Type, durée, dépôt de garantie)

□ Procédures en cours : _____

(Contentieux, administratives)

□ Conformité PMR : _____

Environnement

Retour au Mémoire

*Il est conseillé de parcourir le quartier à **différents moments** de la semaine (journée, soirée, week-end) afin de mieux percevoir son **ambiance** et son **rythme de vie**. N'hésitez pas également à échanger avec les **voisins proches** et à vous informer auprès de la **mairie** ou des **commerçants** du secteur.*

*Ces sources permettent souvent d'obtenir des **renseignements** précieux : **plan local d'urbanisme** (PLU), projets de **réaménagement** des voiries, arrêtés liés aux **catastrophes naturelles** (sécheresse, inondation), ou encore **implantation** prévue de nouvelles **infrastructures** comme une grande surface.*

□ Présence de commerces : _____

A quelle distance ? (À pied, voiture…)

□ Dynamisme et réputation du quartier : _____

□ Accès aux établissements : _____

(Ecole, équipements sportif, transports…)

□ Distance lieu de travail :_____

□ Type d'environnement : _____

(IIabitat, espaces verts, vis-à-vis, nuisances sonores, risques naturels ou technologiques)

Extérieur

*Il est **essentiel** de recenser tous les **éléments** qui composent le bien lors de votre visite, car en devenant propriétaire, vous en aurez la **responsabilité**. Certains aménagements peuvent **faciliter** le **quotidien**, mais ils impliquent également un **entretien** à votre charge.*

***Projetez-vous à toutes les saisons :** plus un terrain est vaste et arboré, plus son entretien demandera de temps et d'efforts tout au long de l'année.*

□ Façade : _____

□ Toiture : _____

□ Jardin : _____

□ Piscine : _____

□ Point d'eau : _____

□ Equipement énergétique : _____

□ Assainissement : _____

□ Cave, sous-sol : _____

□ Garage : _____

□ Terrasse : _____

Retour au Mémoire

□ Terrain : _____

□ Portail : _____

□ Alarme : _____

□ Stationnement : _____

Intérieur

*Il est important **d'évaluer** la présence ou **l'absence** des différents éléments du logement par rapport à vos **besoins**. Certaines **lacunes** peuvent être facilement **compensées**, tandis que d'autres nécessitent une **réflexion approfondie** : projetez-vous dans l'usage futur du bien.*

***Diagnostics :** n'oubliez pas de demander au propriétaire les **diagnostics obligatoires** (performance énergétique, électricité, assainissement, termites, amiante, plomb…). Ils constituent une **source précieuse** d'informations sur l'état du logement et sur les éventuels **travaux** à prévoir.*

□ Nombre de pièces : _____

□ Présence d'étage(s) : _____

(Nombre de niveaux)

□ Nombre de chambres : _____

(Etat des chambres)

□ Nombre de salles d'eau : _____

(Etats des salles d'eau)

□ Connexion internet : _____

□ État des sols : _____

□ État des murs : _____

□ État des plafonds : _____

□ Installations électriques : _____

□ Plomberie : _____

□ Ventilation : _____

□ Cuisine : _____

□ Séjour : _____

□ Rangements : _____

□ Cheminée/Poêle : _____

Isolation

Retour au Mémoire

*Vérifier **l'isolation phonique** et **thermique** d'un logement, c'est garantir un certain niveau de **confort de vie** et limiter les **frais énergétiques**.*

***AIDES :** renseignez-vous sur l'**éligibilité** du logement aux **aides** et **prêts** accordés pour la **rénovation énergétique** et/ou pour l'**amélioration de l'habitat** (ex. isolation phonique d'un logement à proximité d'un **aéroport**...).*

□ Double vitrage : _____

□ Isolation de la porte d'entrée : _____

□ Isolation extérieure : _____

□ Isolation intérieure : _____

□ Isolation phonique : _____

□ Système de chauffage : _____

□ Contrat d'entretien : _____

□ Classe DPE : _____

□ Certifications environnementales : _____

□ Eventuelles aides disponibles : _____

Travaux à prévoir

*Il n'est pas rare que des **travaux** soient nécessaires avant un **emménagement**. Du simple **changement de tapisserie** à la **réfection complète** du logement, il est important de les **identifier**, de les **anticiper** et de les **budgéter** correctement.*

***GARANTIE DÉCENNALE :** n'hésitez pas à demander les **factures de travaux** réalisés au cours des **dix dernières années**.*

□ Peinture/Tapisserie : _____

□ Isolations : _____

□ Salle de bain : _____

□ Cuisine : _____

□ Agrandissement d'une pièce : _____

(Mur à abattre)

□ Sols : _____

□ Travaux de terrassement : _____

□ Ouvertures : _____

Retour au Mémoire

(Fenêtres, portes, volets)

□ Electricité : _____

□ Plomberie : _____

□ Système de chauffage : _____

□ Sécurisation du logement : _____

(Désamiantage, peinture au plomb…)

□ Système de télésurveillance : _____

□ Autres : _____

_____

Notes diverses :

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____