

## Liste de contrôle

# Points importants lors de l'achat d'un bien immobilier déjà construit

Si vous souhaitez acheter un bien immobilier déjà construit, vous devriez visiter la maison ou l'appartement accompagné d'un expert. Vous devriez alors (faire) vérifier les points suivants:

### Qualité de la construction

- Quelle est la qualité des fondations?
- La cave est-elle entièrement sèche?
- Quel type de toiture a été choisi?
- Les matériaux de construction utilisés sont-ils de bonne qualité?
- Avec quels matériaux sont construits les murs porteurs?
- Les revêtements de sol et revêtements muraux sont-ils de bonne qualité?
- La construction des fenêtres est-elle de qualité?
- L'isolation thermique et l'insonorisation sont-elles de qualité? Faites-vous garantir par écrit que les valeurs ont bien été respectées, conformément à la norme SIA 181.
- La cuisine et la salle de bains ont-elles été aménagées avec des matériaux et des appareils haut de gamme?
- Les installations électriques sont-elles à la pointe de la technologie (Internet, TV, téléphonie)?
- Quel type de chauffage a été installé?
- Comment fonctionne la sécurité des systèmes de serrures?
- Quelles sont les garanties fournies? Insistez pour que les prestations de garantie soient conformes à la norme SIA 118.
- Concernant la propriété par étages:
  - des compteurs d'énergie, qui permettent la facturation individuelle des frais de chauffage, sont-ils installés?
  - des compteurs d'eau individuels sont-ils installés dans chaque appartement?

### Potentiel de transformation

- L'appartement ou la maison peuvent-ils être transformés en fonction de vos besoins?
- Des modifications des plans (murs porteurs et non porteurs) sont-elles possibles?
- Existe-t-il des restrictions en matière de droit à la construction?
- Le coefficient d'exploitation est-il déjà complètement épuisé?

### Documents à vérifier

- Que contient l'extrait du registre foncier?
- Existe-t-il des servitudes?
- Concernant la propriété par étages:
  - un règlement de la communauté des copropriétaires existe-t-il déjà?
  - un règlement interne a-t-il été établi?
  - y a-t-il des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires?
  - un contrat de gestion a-t-il déjà été conclu avec une régie? Si oui, avec quelles conditions?

### Colocataires / voisin

Voici quelques questions importantes, notamment pour les propriétés par étages:

- y a-t-il eu des problèmes avec les propriétaires / habitants de l'immeuble ou avec le voisinage?
- des voisins prévoient-ils de gros travaux de transformation?
- faut-il s'attendre à des problèmes, en cas de gros travaux de transformation?
- qui habite déjà dans l'immeuble?
- qui possède des parts et combien (quotes-parts)?
- le vendeur conserve-t-il quelques appartements pour lui?
- tous les appartements sont-ils vendus ou certains sont-ils loués?

### Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

#### Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.