

Check-list pour l'achat d'un bien immobilier

Ce à quoi vous devriez veiller lors de la visite

Critères d'évaluation de la check-list:

- «**Pondération**»: indiquez à quel point le critère est important pour vous:
de 1 = pas important à 5 = très important.
- «**Evaluation**»: donnez une note à chaque critère:
de 1 = mauvais à 10 = très bien.
- «**Nombre de points total**»: multipliez le chiffre de la pondération par le chiffre de l'évaluation et inscrivez la somme dans «Nombre de points total».
- «**Valeur totale**»: pour chaque bien immobilier, ajoutez le nombre de points total de la check-list, grâce à laquelle vous pouvez comparer les différents objets entre eux.

Bien immobilier:

Adresse:

Date:

Emplacement et environs

Critères	Pondération	Evaluation	Nom. tot. de pts.	Ce à quoi vous devriez veiller	Remarques personnelles
Charge fiscale				Quel sera le montant de la charge fiscale au nouveau domicile?	
Transports publics				A quelle fréquence les trains, bus et cars postaux circulent-ils? A partir de quelle heure le matin et jusqu'à quelle heure le soir?	
				Y a-t-il un arrêt de bus ou une gare à proximité, vous permettant à vous, ainsi qu'à vos enfants, de vous rendre dans les lieux pertinents (bureau, école, médecin...)?	
Transport individuel				Où l'entrée d'autoroute et les routes cantonales les plus proches se trouvent-elles? Y a-t-il fréquemment des embouteillages?	
Trajet entre le domicile et le lieu de travail				La distance par rapport à votre lieu de travail est-elle plus longue qu'auparavant? Combien de temps dure le trajet porte-à-porte?	
Nuisances sonores et olfactives				Y a-t-il des routes très fréquentées, un aéroport, des entreprises ou une exploitation agricole à proximité, pouvant être source de nuisances sonores?	
				Y a-t-il d'autres sources de nuisances sonores ou olfactives?	

Garderies, écoles				Quelle est l'offre en matière de crèches, d'accueil parascolaire et d'écoles? L'école a-t-elle bonne réputation?	
				Les enfants peuvent-ils se rendre à l'école à pied, à vélo ou avec les transports publics? Le trajet pour se rendre à l'école est-il sécurisé?	
				Y a-t-il des enfants du même âge dans les environs? Y a-t-il une place de jeux à proximité?	
Commerces de proximité				Quels sont les commerces de proximité?	
Prise en charge médicale				Y a-t-il des médecins, pharmacies et hôpitaux dans les environs?	
Offre culturelle/activités de loisirs				Quelle est l'offre locale en restaurants, cinémas, théâtres, centres sportifs et associations culturelles?	
				Y a-t-il des lieux d'excursion et de détente à proximité?	
Entourage				Quelle est la distance entre votre domicile actuel et le nouveau logement? Etes-vous prêt à renoncer à votre environnement familial? Risquez-vous de perdre contact avec vos amis ou votre famille, à cause de la distance?	
Voisinage				Comment les terrains des voisins se présentent-ils et à quelle distance se trouvent-ils du nouveau logement?	
				Qui habitera à côté? Les voisins vous semblent-ils sympathiques et ouverts? Vous sentez-vous bien dans ce nouvel environnement?	
Atmosphère du lieu				Comment ressentez-vous l'atmosphère du lieu? N'hésitez pas à échanger quelques mots avec un voisin et faites-vous ainsi une première impression.	
Chantiers et nouvelles constructions en vue				Des routes, voies de chemin de fer ou constructions industrielles sont-elles prévues à proximité? Le lotissement va-t-il s'agrandir? Des modifications de liaisons aériennes, qui pourraient avoir des conséquences négatives sur l'attractivité du quartier, sont-elles prévues?	
1er critère personnel					
2e critère personnel					
3e critère personnel					

Terrain et jardin

Critères	Pondération	Evaluation	Nom. tot. de pts.	Ce à quoi vous devriez veiller	Remarques personnelles
Situation				Sur quel type de terrain le bien immobilier est-il situé? Le terrain est-il en pente ou peu pratique?	
				Quelles sont les conditions d'ensoleillement et de luminosité?	
Restrictions d'accès/servitudes				Y a-t-il des voies privées ou publiques, piétonnes ou carrossables, qui traversent le terrain?	
				Existe-t-il des restrictions d'accès ou des servitudes? Vérifiez en amont quels sont les droits et obligations relatifs au terrain. La plupart des servitudes figurent dans le registre foncier. Votre futur voisin aura-t-il le droit d'emprunter le chemin traversant votre terrain? A quelle distance et selon quelles limites de propriété réglementaire avez-vous le droit de construire? Qu'en est-il des constructions voisines?	

Zone constructible				Dans quel type de zone constructible votre terrain se situe-t-il? La zone constructible dans laquelle le terrain se trouve détermine à combien s'élèvent le coefficient d'exploitation (soit la surface habitable maximale autorisée) et le nombre d'étages maximum. De plus, les distances à respecter sont définies dans l'ordonnance sur les constructions et le plan des zones habitables. Ces facteurs sont particulièrement importants si vous envisagez d'éventuels travaux de rénovation ou d'agrandissement et peuvent influencer la valeur de revente du bien immobilier. Vérifiez donc bien les conditions en vigueur pour le terrain qui vous intéresse et informez-vous auprès de la commune, pour savoir si des modifications sont prévues dans les zones habitables.	
Sites contaminés				Y a-t-il éventuellement des sites contaminés à proximité du terrain? Renseignez-vous sur la nature du sol, la qualité de la nappe phréatique ainsi que sur l'état des plantations sur le terrain. Si vous n'êtes pas sûr, consignez dans le contrat de vente que le vendeur reste seul responsable des éventuelles contaminations du site.	
Jardin				Comment le jardin est-il aménagé? Les plantations sont-elles à votre goût ou faudra-t-il envisager de grosses modifications?	
				Quelle est la superficie du jardin? Le jardin est-il facile à entretenir ou demande-t-il beaucoup de travail?	
				Possède-t-il des clôtures et des haies? Souhaiterez-vous les conserver ou les remplacer?	
				Le jardin possède-t-il de grands arbres, qui pourraient éventuellement gêner le voisinage?	
Terrasse				Quelles sont les conditions d'ensoleillement de la terrasse?	
1er critère personnel					
2e critère personnel					
3e critère personnel					

Bâtiment

Critères	Pondération	Evaluation	Nom. tot. de pts.	Ce à quoi vous devriez veiller	Remarques personnelles
Matériaux de construction				Les matériaux de construction sont-ils de qualité? Peut-on observer des fissures ou d'autres défauts sur les façades?	
				Le bâtiment est-il bien isolé contre les déperditions de chaleur? Pour les nouvelles constructions: les matériaux utilisés sont-ils mentionnés dans le descriptif de la construction?	
Rénovations				Des travaux de rénovation sont-ils nécessaires? Quels sont les travaux de rénovation à envisager en priorité?	
				Y a-t-il des problèmes de toiture, d'isolation, de fenêtres, d'installations sanitaires et électriques, de chauffage ou de cheminée? Y a-t-il des traces d'humidité?	
Contaminations/amiante				Peut-il y avoir des sources de contamination? Des matériaux contenant de l'amiante ont-ils été utilisés? Des produits de protection du bois comme le pentachlorophénol (PCP) et le formaldéhyde ont-ils été utilisés? Pour détecter des traces de PCP ou de formaldéhyde, le commerce spécialisé propose des analyses visant à évaluer la qualité de l'air ambiant. Il existe également des tests pour détecter les traces d'amiante: il suffit de prélever des échantillons de matériaux sur les cloisons et les murs et de les envoyer à un labo d'analyse spécialisé.	

Energie				Faut-il envisager de compléter les équipements actuels, afin de respecter les nouvelles normes en matière d'économie d'énergie?	
				Le bien correspond-il à vos exigences, en matière de protection de l'environnement?	
Chauffage				Avec quelle source d'énergie vous chauffez-vous? Le système de chauffage correspond-il aux normes actuelles? Quelle est la durée de vie restante du système de chauffage? L'installation d'un nouveau chauffage et d'une isolation supplémentaire est-elle nécessaire?	
Certificat CECB				Un certificat CECB a-t-il été établi, afin de connaître les besoins en termes de rénovation énergétique? Prudence avec les anciens bâtiments: d'importantes rénovations du toit, du plafond du sous-sol, des fenêtres ou de la façade peuvent être nécessaires.	
Frais annexes				A combien les frais annexes s'élèvent-ils? Questionnez simplement l'ancien propriétaire sur les frais annexes et comparez-les avec vos projets de rénovation (chauffage, installations électriques, etc.).	
Installations électriques				Quelles sont les installations électriques déjà intégrées à la construction? Faut-il éventuellement les supprimer ou les remplacer?	
Internet/TV				Comment les raccordements Internet et TV fonctionnent-ils? Existe-t-il un raccordement à fibre optique pour l'Internet à haut débit?	
Raccorde-ments				Y a-t-il assez de prises de courant? Sont-elles en état de fonctionner? Les prises TV et téléphone se trouvent-elles à des endroits pratiques? Des gaines vides existent-elles, pour pouvoir installer d'autres lignes?	
Réseau mobile				Quelle est la qualité de réception du réseau mobile?	
Garage/ parking				Existe-t-il un garage ou suffisamment de places de parking (par ex. parking visiteurs)? Le garage est-il assez grand pour votre voiture? Est-il possible de garer une deuxième voiture ou une moto ?	
				Un local à vélo ou un local en commun sont-ils aussi disponibles?	
Sécurité				Comment le bâtiment est-il sécurisé? Faut-il faire changer les serrures? Y a-t-il une alarme ou un détecteur de mouvements?	
Bruit				Les valeurs de protection contre le bruit respectent-elles la norme SIA 181 (pour les nouveaux biens immobiliers)? Quels sont les matériaux utilisés pour les cloisons de séparation avec les voisins et entre les pièces? L'isolation phonique est-elle de bonne qualité? Existe-t-il des ponts acoustiques?	
Parois/trans- formations				Des parois peuvent-elles être détruites ou ajoutées? Quels sont les murs porteurs? La maison peut-elle être agrandie?	
				La maison sera-t-elle encore habitable, une fois à la retraite? Peut-on habiter uniquement au rez-de-chaussée? Est-il possible de la diviser et de la vendre sous la forme de deux appartements?	
Protection des monuments				La maison est-elle classée monument historique? Existe-t-il d'autres restrictions de modifications? Renseignez-vous auprès de la commune, pour savoir si le bâtiment fait partie de l'inventaire des objets dignes de protection et de conservation, en tant qu'objet culturel ou classé monument historique. Le bâtiment est-il classé et inscrit formellement en tant que tel, au registre foncier?	
1er critère personnel					
2e critère personnel					
3e critère personnel					

Pièces à vivre

Critères	Pondération	Evaluation	Nom. tot. de pts.	Ce à quoi vous devriez veiller	Remarques personnelles
Pièces à vivre				Le nombre, la taille et la répartition des pièces répondent-ils à vos attentes? Les pièces sont-elles disposées de manière judicieuse, les unes par rapport aux autres?	
				Les pièces sont-elles suffisamment claires? Quel est leur taux d'ensoleillement?	
				Les pièces peuvent-elles être bien aérées et bien chauffées?	
Aménagement intérieur				Quelle impression globale, la qualité des aménagements intérieurs donne-t-elle? La construction correspond-elle à vos exigences sur le plan esthétique et fonctionnel? Des travaux d'intérieur sont-ils nécessaires?	
Cuisine				La cuisine offre-t-elle assez de place et de surface de travail? Tous les appareils souhaités sont-ils présents?	
Salle de bains				Les WC et la salle de bains peuvent-ils être repris tels quels ou des investissements sont-ils nécessaires? Y a-t-il suffisamment de points d'eau?	
Sols				Le sol est-il en bon état? Les types de revêtements de sol utilisés (moquette, parquet, carrelage) répondent-ils à vos exigences?	
Espaces de rangement				La maison dispose-t-elle d'espaces de rangement suffisants (grenier, cave, armoires intégrées, salle de jeux)?	
Moisissures				Y a-t-il de l'humidité ou des moisissures visibles dans la cave et/ou au grenier?	
1er critère personnel					
2e critère personnel					
3e critère personnel					
Valeur totale					