

# Visite immobilière : check-list à l'attention des acheteuses et des acheteurs

Vous êtes sur le point de visiter un bien immobilier en vue de l'acheter ? Découvrez les points d'attention et les pièges à éviter.

## Les points de vigilance lors d'une visite immobilière

- **Vérifier l'état du bâtiment** : dans quel état se trouvent la façade et les pièces intérieures ? Les murs sont-ils fissurés ? Constatez-vous la présence de moisissure ? Comment le bâtiment est-il isolé ? Le toit est-il endommagé ? Faut-il prévoir des travaux de rénovation ?
- **Examiner la répartition des pièces** : les pièces répondent-elles à vos besoins ? Y a-t-il suffisamment d'espaces de rangement ? Les pièces sont-elles lumineuses ? La surface des plans de travail dans la cuisine est-elle satisfaisante ? Le logement contient-il assez de salles de bains ? Les sols sont-ils en bon état ? Faut-il prévoir des travaux de rénovation ?
- **Regarder les équipements électroniques et ménagers** : les prises sont-elles suffisamment nombreuses ? Quelle est la connectivité du bien ? Le logement dispose-t-il d'une connexion à la fibre optique ? Faut-il repenser l'installation électrique ? L'électroménager fonctionne-t-il ?
- **Chauffage et eau chaude** : quel est le mode de chauffage ? De quand date-t-il ? Est-il efficace sur le plan énergétique ? Comment l'eau est-elle chauffée ? Quel âge a l'installation et quelle est sa capacité en litres ? Quelle est la dureté de l'eau ?
- **Maintenance et entretien** : le bien immobilier a-t-il été bien entretenu ? Qu'en est-il des installations sanitaires ? Le bien immobilier requiert-il beaucoup d'entretien ? Présente-t-il des installations qui en demandent ?
- **Analyser le niveau de sécurité** : le bâtiment est-il bien équipé contre les intrusions ? A-t-il des fenêtres ou des annexes non sécurisées (cave, garage, grenier) ?
- **Examiner le jardin** : correspond-il à vos attentes ? Dans quel état sont les plantations (notamment les arbres et les haies) qui s'y trouvent ? Demande-t-il beaucoup d'entretien ?

- **Ne pas oublier la protection des monuments historiques** : le bien immobilier est-il concerné par ces dispositions ? Le bien est-il inscrit à l'inventaire du patrimoine ? Si oui, est-il soumis à des restrictions de construction ?
- **Vérifier le coefficient d'utilisation** : cet indice sert à calculer la surface habitable maximale autorisée sur un terrain. Il est déterminé par le rapport entre la surface du terrain et la surface brute de plancher. Plus ce rapport est élevé, plus la surface du terrain que vous pouvez utiliser comme surface habitable est élevée. Souvent, les terrains sur lesquels sont érigées de vieilles habitations ne sont pas utilisés à plein, ce qui laisse de la marge pour réaliser le logement de ses rêves.

## Les pièges de la visite immobilière

- **Ne pas demander de contre-visite** : vous avez un coup de cœur pour un bien ? Convenez d'une contre-visite. S'il s'agit d'un bien dans l'ancien, procurez-vous les conseils d'un spécialiste de l'immobilier – qui sera mieux à même de repérer les éventuels vices cachés et d'estimer le coût des travaux. Fixez la contre-visite un autre jour de la semaine, à un autre horaire que celui de la visite. Vous pourrez ainsi vous faire une meilleure idée de la vie du quartier, de l'ensoleillement du bien et de son exposition au bruit.
- **Signer le contrat de vente sous la pression** : les vendeuses et les vendeurs sérieux vous accorderont une contre-visite et vous laisseront le temps de la réflexion. S'ils vous forcent la main pour précipiter la vente, mieux vaut prendre vos distances et laisser tomber l'offre.
- **Lire les documents en diagonale** : lisez attentivement les documents et vérifiez qu'il n'en manque pas. Vous avez des questions ? Profitez de la visite pour les poser. Si le bien vous intéresse vraiment, n'hésitez pas à solliciter l'aide d'un professionnel pour parcourir ces documents.
- **Visiter le bien lorsqu'il fait sombre** : vous vous ferez une meilleure idée du logement à la lumière du jour. Seule la lumière naturelle permet d'évaluer la luminosité des pièces. Qui plus est, les défauts sont difficiles à repérer lorsqu'il fait sombre.

### À propos de comparis.ch

Avec plus de 100 millions de visites par an, comparis.ch compte parmi les sites Internet les plus consultés de Suisse. L'entreprise compare les tarifs et les prestations des caisses maladie, des assurances, des banques et des opérateurs télécom. Elle présente aussi la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'automobile et l'immobilier. Avec ses comparatifs détaillés et ses analyses approfondies, elle contribue à plus de transparence sur le marché. comparis.ch renforce ainsi l'expertise des consommatrices et des consommateurs à la prise de décision. Fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler, l'entreprise compte aujourd'hui quelque 175 collaboratrices et collaborateurs à Zurich.