

1/ A PROXIMITE DE L'IMMEUBLE

- le voisinage des 2 côtés :
- la largeur de la route :
- les possibilités de stationnement :
- les commerces, écoles, transports à proximité ?
- mitoyenneté : chenaux communs ?
- la présence d'espaces verts et de végétation :
- les lieux (jour & soirée) : nuisances sonores particulières ?
- Immeuble située dans le plan de gêne sonore d'un aéroport ?

2/ EN MAIRIE

- Immeuble concerné par un plan de prévention des risques naturels et industriels (PPRI) ?
- Projets futurs au voisinage ? Voir le plan d'urbanisme

3/ BATI EXTERIEUR (ETAT & SOLIDITE DE L'IMMEUBLE)

- Type de **couverture** :
- Etat général de la couverture (traces d'infiltrations ?) :
- Age de la toiture :
- Date de sa dernière rénovation :
- Couverture : diagnostic amiante ?

- Etat de la **façade** (fissures ? détériorations ? état de l'enduit ?)
- Date du dernier ravalement de façade :

- **Menuiseries extérieures** : vitrage simple ou double ? Bois ou PVC ?

- Si immeuble ancien, état des **poutres de la charpente** (surtout si faux-plafond) ? Charpente tordue ? rafistolée ?
- Charpente : diagnostic termites / parasites ?
- **Age approximatif de l'immeuble**, date de construction ?
- Si antérieure à 1900, prêter attention à l'état des murs porteurs, des poutres et des planchers.*

4/ SERVICES & PARTIES COMMUNES

| | |
|--|--|
| Places de PARKING (de l'immeuble) | ASCENSEUR (aux normes ? coût de l'entretien annuel ?) |
| CAVES ou sous-sols | LOCAL A VELO / COUR |
| JARDINS / espaces verts (attribués à quels logements) | SYNDIC (bénévole ou professionnel) |
| ACCES SECURISE (interphone, digicode, serrure 3 points, porte blindée) | CONNECTIVITE (antenne TV collective ? Câble ? Fibre ?) |
| Evacuation des EAUX USEES (TAE, autonome) | DISPOSITIF ANTI-FEU (détecteurs, porte coupe-feu, issues de secours) |

- Etat général des parties communes (sol et revêtement des murs : humidité ?)
- Etat de l'escalier (stabilité ?) :
- Impression générale (communs bien rangés, fleurs aux étages, locataires souriants, ...)

Alimentation électrique

Compteur EDF séparé pour chaque logement (*obligation légale, sinon c'est de la revente*) :

Compteur EDF séparé pour les parties communes :

Liaison à la Terre (obligatoire) :

Etat du tableau électrique ? (*vieux tableau à fusible sans différentiel 30 mA = probablement sans Terre, même si fiche neuve et récente 2P+T*)

Diagnostic électrique :

Alimentation Eau de ville

Compteurs Eau individuels (idéal car paiement direct par l'occupant) (coût d'installation : 500 € pièce) :
ou décompteurs / compteurs divisionnaires : le propriétaire avance et répercute sur le locataire :
 Regard de branchement (il doit être propre : pas de déchets, pas d'eau stagnante, pas de sédiments) :
 Etat de la plomberie dans les communs ?
 Vrai colonne technique ou piquage / surpiquage de l'arrivée d'eau ?

Chauffage

Chauffage collectif ou individuel ?

Central (fioul ? gaz ?) ou individuel électrique ?

Si chaudière commune, âge approximatif et marque/modèle ?

Sert-elle aussi pour l'eau chaude sanitaire ? Si oui, réservoir & capacité ?

Si GDF, compteurs individuels ?

Diagnostic de performance énergétique (DPE) ? (*si E, F ou G, réhabilitation thermique très souhaitable*) :

Autres

Diagnostic Plomb ?

Ventilation : entrée et sortie d'air ? VMC ? Moisissures ?

Cloisons séparatives (état général, matériaux) ?

Portes palières (vraie porte, porte de service, porte intérieure) :

Planchers (béton ? bois ?) :

5/ ADMINISTRATIF

Nombre de lots au cadastre correspondant au nombre réel de logements ?

Montant des charges ? Forfait ? Répercutées réellement sur les loyers ?

Baux (échéances ou renouvellement) ?

Présence des locataires dans les logements depuis combien de temps ? Taux de vacance locative sur 5 ans ?

Loyers assurés par la CAF ou autres « sources sociales » ?

Récupération de la taxe sur les ordures ménagères auprès des locataires effective ou non ?

Taux de revalorisation des loyers sur les derniers 5 ans (0%, 50% de l'IRL, 100% de l'IRL, plus) ?

Diagnostics nécessaires à la vente réalisés ?

6/ DANS CHAQUE LOT

| Position | LGT 1 : | LGT 2 : | LGT 3 : | LGT 4 : | LGT 5 : |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| ETANCHÉITÉ | | | | | |
| Fenêtres (SV-DV-bois-PVC) | | | | | |
| Etat fenêtres (écoulement, condensation, moisissures) | | | | | |
| Etanchéité à l'air des fenêtres, bonne fermeture | | | | | |
| Entrée d'air visible aux fenêtres | | | | | |
| ACOUSTIQUE | | | | | |
| Cloisons (état, matériaux) | | | | | |
| Nuisances (bruits : ascenseur, ventilateur...) ? | | | | | |
| STRUCTURE | | | | | |
| Planéité des sols (solidité de la structure) sur une même pièce et/ou entre les pièces | | | | | |

| | LGT 1 | LGT 2 | LGT 3 | LGT 4 | LGT 5 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| ORIENTATION LUMINOSITÉ | | | | | |
| Orientation (séjour - chambres) | | | | | |
| Nombre de fenêtres & taille | | | | | |
| Distance P/R aux vis-à-vis | | | | | |
| Ciel depuis le milieu du séjour | | | | | |
| Fermetures (VR, persiennes, volets bois) | | | | | |
| CONFORT THERMIQUE | | | | | |
| Isolation des murs (type, épaisseur, Ext ou Int) | | | | | |
| Radiateurs (nombre, position, état, type) | | | | | |
| Si EDF : panneaux rayonnants, inertie, convecteurs électriques | | | | | |
| VENTILATION | | | | | |
| Système (naturel, simple flux ou double flux) | | | | | |
| Emplacement des arrivées ? Grilles / murs ? Sur fenêtres ? | | | | | |
| État des bouches d'extraction (bon fonctionnement : feuille) ? | | | | | |
| SDB : traces de moisissures ? | | | | | |
| ELECTRICITE (normes) | | | | | |
| Disjoncteurs différentiels | | | | | |
| Nombre de prises | | | | | |
| Hauteur des prises | | | | | |
| Détecteur de fumée | | | | | |
| SANITAIRE (SDB) | | | | | |
| Système production ECS | | | | | |
| Lavabo, baignoire, douche | | | | | |
| Présence d'une fenêtre | | | | | |
| Robinet thermostatique | | | | | |
| Carrelage : sol / murs ? | | | | | |
| Parois verticales derrière la baignoire et le lavabo carrelées | | | | | |
| WC séparés ou dans la SDB | | | | | |
| Place et branchement pour machine à laver | | | | | |
| SANITAIRE (CUISINE) | | | | | |
| Agencement général (position de la fenêtre) | | | | | |
| Carrelage du sol, des murs ? | | | | | |
| Evier (2 bacs ? Mitigeur ?) | | | | | |
| Longueur du plan de travail | | | | | |
| Place et branchements pour MAL et LV ? | | | | | |
| AGENCEMENT | | | | | |
| Espace perdu en circulation (couloir, escalier) | | | | | |
| Proximité SDB et chambres | | | | | |
| Revêtement de sol : état ? Adaptés à la pièce où ils se trouvent ? | | | | | |
| Nombre de points d'éclairage commandés par interrupteur ? | | | | | |
| | | | | | |

Montant des charges ? Forfait ? Répercutées réellement sur les loyers ?

.....

.....