

Checklist d'achat : Visite de studio en Île-de-France

1. Documents et administratif

- Consulter le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) : vérifier la note et la consommation estimée.
- Demander les 3 derniers PV d'assemblée générale pour identifier les travaux votés ou à venir.
- Vérifier le montant des charges de copropriété annuelles.
- Demander le montant de la taxe foncière.
- Vérifier la présence des diagnostics obligatoires (amiante, plomb, électricité, gaz, termites).

2. État intérieur du studio

- Rechercher des traces d'humidité ou de moisissures (angles, plafonds, derrière les meubles).
- Tester l'ouverture et la fermeture des fenêtres (vérifier le double vitrage et l'isolation phonique).
- Vérifier l'état de l'installation électrique (tableau aux normes, nombre de prises).
- Tester la plomberie : pression de l'eau, écoulement, état du chauffe-eau.
- Inspecter l'état des sols et des murs (fissures, peinture, état du parquet).

3. Parties communes et copropriété

- Observer l'état de la cage d'escalier et de la porte d'entrée.
- Vérifier l'état de l'ascenseur et la date de la dernière révision.
- Inspecter l'état général de la toiture et de la façade.
- Évaluer la propreté et l'entretien global de l'immeuble.
- Vérifier les dispositifs de sécurité (digicode, interphone, présence d'un gardien).

4. Environnement et nuisances

- Tester le temps de trajet réel vers les transports en commun (métro, RER, bus).
- Évaluer les nuisances sonores (rue passante, bars, aéroports, voisinage).
- Vérifier la luminosité naturelle (exposition, vis-à-vis).
- Identifier les services de proximité (commerces, médecins, pharmacies).
- Observer l'ambiance du quartier à différents moments de la journée.

5. Questions clés à poser

- Quelle est la raison de la vente ?
- Y a-t-il des travaux de copropriété prévus ou votés prochainement ?
- Le studio est-il actuellement loué ? Si oui, quel est le montant du loyer ?
- Quelle est la moyenne des factures d'énergie annuelles ?
- Le bien est-il soumis à un encadrement des loyers ?