



AGGLO SAUMUR

Carnet de visite d'une maison ancienne

Dix fiches pour observer, questionner et comparer
sans se précipiter

Les Guides Agglo Saumur

AGGLO SAUMUR

Carnet de visite d'une maison ancienne

Dix fiches pour observer, questionner et comparer sans se précipiter

Les Guides Agglo Saumur

SOMMAIRE

Dans ce guide

01 Une fiche par maison, une comparaison possible

02 Avant de partir : préparer ses vrais critères

03 La rue, les accès et la vie autour

04 Façade, toiture et écoulement de l'eau

05 Pièces, circulation et lumière

06 Eau, électricité, chauffage et ventilation

07 Diagnostics, énergie et risques à l'adresse

08 Travaux passés et travaux imaginés

09 Contre-visite : trois questions qui comptent

10 Comparer et décider sans effacer l'incertitude

INTRODUCTION

Ce carnet accompagne la visite d'une maison ancienne. Il sert à recueillir des observations et à préparer des demandes de documents, pas à diagnostiquer un bâtiment ou à évaluer seul la portée juridique d'une vente. Utilisez une fiche par maison et revenez sur les questions importantes lors d'une contre-visite. Les exemples évoquent le Saumurois sans décrire de bien réel. Les démarches et obligations dépendent du logement et de la date : vérifiez-les auprès de l'ANIL, du notaire, des services publics et des professionnels compétents. Les pages pratiques peuvent être imprimées ou remplies séparément.

CHAPITRE 01

Une fiche par maison, une comparaison possible

Attribuez à chaque maison une fiche distincte avant de la visiter. Inscrivez la date, l'adresse donnée dans l'annonce, le prix demandé, le contact, le nombre de pièces et les annexes annoncées. Ne remplissez pas les cases manquantes avec des souvenirs ou des suppositions. Si une surface, une limite de terrain ou un équipement reste incertain, écrivez « à confirmer » et ajoutez le document ou la personne qui pourrait apporter la réponse. Cette discipline paraît modeste, mais elle évite de mélanger les qualités de deux biens après plusieurs rendez-vous. Le carnet n'a pas pour rôle de classer automatiquement les maisons : il donne au lecteur une mémoire fiable de ses observations.

Préparez aussi trois colonnes permanentes : vu, déclaré, documenté. Une fenêtre difficile à ouvrir relève de l'observation ; une date de rénovation donnée oralement relève de la déclaration ; une facture reçue permet de documenter une intervention précise. Ces catégories ne jugent ni le vendeur ni la maison. Elles clarifient simplement le degré de certitude. Après la visite, relisez la fiche avant de regarder les photographies commerciales : vous verrez plus facilement les points qui comptent pour votre vie quotidienne. Gardez une page supplémentaire pour les questions apparues plus tard, lorsque le premier enthousiasme ou la première inquiétude se sont apaisés.

- Une fiche séparée pour chaque bien.
- Les trois colonnes vu, déclaré, documenté.
- Une liste de questions ouvertes datée.

FICHE PRATIQUE

Fiche de visite du bien

Une colonne par maison ; laissez « à confirmer » quand la source manque.

1. Identifiant du bien, date, prix et contact.

2. Quels critères indispensables cette maison semble-t-elle remplir ?

3. Quelle information doit être confirmée par un document ?

GRILLE DE COMPARAISON

Information	Maison A	Maison B
Date et prix annoncé		
Pièces utiles		
Document promis		

NOTES ET POINTS À CONFIRMER

Avant de partir : préparer ses vrais critères

Écrivez le projet avant la visite, pas après. Combien de personnes vivront dans la maison ? Quel espace faut-il pour travailler, recevoir ou ranger du matériel ? Quels trajets seront répétés chaque semaine ? Classez ensuite les critères : indispensables, souhaitables, ajustables. Un jardin agréable peut compenser une pièce plus petite pour certains ménages ; pour d'autres, l'accessibilité sans escalier est non négociable. La grille doit donc partir de votre usage, pas de la mise en scène de l'annonce. Notez également la part du budget réservée aux travaux et aux frais annexes, même si les montants exacts restent à établir.

Repérez sur l'annonce les formules à éclaircir : « rénovation récente », « dépendance aménageable », « proche de la gare » ou « faible consommation ». Chacune appelle une question concrète et parfois une pièce justificative. Demandez les documents déjà prêts sans exiger qu'une visite transforme immédiatement l'agent en diagnostiqueur. Préparez de quoi prendre des notes, un mètre si les dimensions sont décisives et une liste courte de points à revoir. Les photographies personnelles nécessitent l'accord de la personne qui accueille. Votre objectif n'est pas de contrôler toute la maison en une heure, mais de sortir avec un ordre clair de vérifications.

- Budget d'achat distinct du budget de travaux.
- Questions tirées de l'annonce.

-
- Accord préalable avant toute photographie.

FICHE PRATIQUE

Mes critères avant la visite

Cochez uniquement les préparatifs réellement accomplis.

1. Quels sont mes trois critères indispensables ?

2. Quel coût ou trajet dois-je vérifier personnellement ?

3. Quelle formule de l'annonce appelle une preuve ?

POINTS À COCHER

- ☐ Trois critères indispensables écrits
- ☐ Budget de travaux séparé
- ☐ Questions tirées de l'annonce
- ☐ Accord demandé avant les photos

NOTES ET POINTS À CONFIRMER

CHAPITRE 03

La rue, les accès et la vie autour

Arrivez un peu avant l'heure convenue et notez ce que vous pouvez observer sans entrer : largeur de la rue, stationnement, bruit, pente, accès piéton et emplacement des services utiles. Testez mentalement une semaine ordinaire : trajet vers le travail, accompagnement d'un enfant, retour avec des courses, sortie du vélo ou déplacement d'un proche. Une distance courte sur un plan ne décrit ni le relief ni la facilité d'un parcours. Si la maison est en bourg, regardez les usages de la rue ; si elle est en campagne, réfléchissez aux trajets imposés. Ce ne sont pas des défauts universels, mais des coûts de temps à mettre dans la décision.

Lors de la visite, distinguez les accès qui appartiennent clairement au bien de ceux qui semblent emprunter un passage partagé. Interrogez le vendeur ou l'agent sur les droits associés, puis laissez le notaire vérifier les servitudes et titres. Notez aussi l'exposition des pièces et du jardin à l'heure où vous êtes présent. Une contre-visite à un autre moment peut révéler un bruit ou une ombre que la première ne montrait pas. L'ANIL conseille plusieurs visites à des heures différentes pour apprécier le quartier, la lumière et les nuisances. Votre fiche doit conserver la date et l'heure de chaque observation.

- Stationnement et accès pour les usages réels.

-
- Bruit et lumière à l'heure visitée.
 - Servitudes à documenter, sans conclusion hâtive.

FICHE PRATIQUE

Rue, accès et trajets

Notez l'heure de visite et les usages quotidiens observés.

1. À quelle heure ai-je observé la rue ?

2. Quel trajet quotidien dois-je réellement tester ?

3. Y a-t-il un accès ou passage à clarifier avec le notaire ?

NOTES ET POINTS À CONFIRMER

Façade, toiture et écoulement de l'eau

Faites le tour accessible de la maison avant de détailler les pièces. Relevez les faces visibles de la toiture, les gouttières, descentes d'eau, enduits, joints, seuils et menuiseries. Notez chaque trace avec sa localisation précise : « tache sous la fenêtre de la façade ouest » aide plus qu'un jugement général comme « façade fatiguée ». Une trace peut avoir plusieurs explications. Demandez depuis quand elle est connue, quelles interventions ont été faites et si des factures existent. Une peinture neuve ou une réparation locale n'est ni une preuve de faute ni une garantie de résolution. Elle appelle une question située.

Regardez la pente du terrain et l'endroit où l'eau de pluie se dirige. Une cave ou une dépendance humide demande un examen adapté à son usage et à la nature du bâti. Dans une maison ancienne, la compatibilité des matériaux de réparation et la cause d'une humidité éventuelle doivent être appréciées par des professionnels compétents. N'utilisez pas ce carnet pour diagnostiquer un mur ou chiffrer une couverture. Son rôle est de préparer une contre-visite technique lorsque ces éléments peuvent changer le budget. Inscrivez le nom du professionnel envisagé et la question précise à lui poser.

- Localiser les observations plutôt que conclure.

-
- Demander la chronologie des travaux.
 - Observer où part l'eau de toiture.

FICHE PRATIQUE

Enveloppe extérieure

Une case cochée signifie « observé », pas « conforme ».

1. Où se situe exactement la trace observée ?

2. Quel document décrit une réparation ou un entretien ?

3. Quel point exige une contre-visite technique ?

POINTS À COCHER

- ☐ Toiture visible observée
- ☐ Façade et menuiseries regardées
- ☐ Écoulement de l'eau repéré
- ☐ Point incertain à faire examiner

NOTES ET POINTS À CONFIRMER

Pièces, circulation et lumière

Dessinez un plan très simple de la maison : entrée, pièces de vie, chambres, salle d'eau, rangements, jardin et dépendances. Indiquez les marches, portes étroites, changements de niveau et passages qui compteront pour vos habitudes. Comparez ensuite ce plan à une journée ordinaire. Un bureau doit-il être calme ? Une chambre doit-elle rester accessible sans traverser une autre pièce ? Le rangement existe-t-il là où les objets sont utilisés ? Une surface totale ne résout pas ces questions. Mesurez les espaces décisifs à la contre-visite plutôt que de vous fier à l'impression créée par un logement vide ou abondamment meublé.

Ouvrez et fermez quelques menuiseries avec l'accord de la personne qui fait visiter. Notez l'orientation, le vis-à-vis, l'aération possible et le bruit perçu fenêtres ouvertes puis fermées. Une pièce lumineuse à une heure donnée ne le sera pas nécessairement toute la journée ; l'inverse peut aussi être vrai. Pour une maison qui reste candidate, revenez quand la lumière et l'activité du quartier diffèrent. Gardez une distinction entre la surface annoncée, la surface figurant dans les documents et vos propres mesures ponctuelles. Si un écart apparaît, demandez une clarification écrite avant de l'intégrer à votre comparaison.

- Croquis de circulation.
- Lumière et bruit au moment observé.

-
- Mesures décisives à confirmer.

FICHE PRATIQUE

Pièces et lumière

Comparez les usages possibles sans conclure à partir d'une seule heure de visite.

1. Quelles dimensions dois-je mesurer à nouveau ?

2. Quelle pièce répond le mieux à mon usage principal ?

3. Quel changement de niveau ou accès complique le quotidien ?

GRILLE DE COMPARAISON

Pièce	Lumière	Usage réel
Séjour		
Chambre principale		
Circulation		

NOTES ET POINTS À CONFIRMER

Eau, électricité, chauffage et ventilation

Demandez où se trouvent le compteur et les arrivées d'eau, le tableau électrique, la production d'eau chaude et les appareils de chauffage. Notez les équipements présents dans chaque pièce et les documents d'entretien disponibles. Un équipement en fonctionnement pendant la visite ne garantit ni sa durée de vie ni sa conformité. Un équipement ancien n'est pas automatiquement inutilisable. Évitez ces deux raccourcis. Pour un point pouvant entraîner des travaux importants, faites lire les diagnostics et, si besoin, demandez l'avis d'un professionnel qualifié. L'ANIL recommande d'examiner aussi la plomberie, l'électricité, le chauffage et la ventilation lors d'une visite.

Dans les pièces peu aérées, observez odeurs, condensation, traces au bas des murs ou autour des fenêtres. Consignez ce que vous voyez sans attribuer une cause. Une ventilation visible doit être comprise avant toute modification ; la masquer pour réduire un courant d'air n'est pas une méthode d'amélioration. Pour l'assainissement, demandez si le bien est raccordé au réseau collectif ou dispose d'un système individuel et quelle pièce en rend compte. Une dépendance ou un jardin alimenté en eau peut introduire d'autres installations à inventorier. Sur la fiche, reliez chaque réseau à une question : état, entretien, document disponible et vérification nécessaire.

-
- Constat visuel distinct d'un diagnostic.
 - Entretien et date des équipements.
 - Assainissement à vérifier.

FICHE PRATIQUE

Équipements à documenter

Séparez ce qui a été vu, déclaré et justifié.

1. Où sont les principaux équipements et accès d'entretien ?

2. Quel diagnostic ou contrôle dois-je lire ?

3. Comment l'assainissement est-il documenté ?

POINTS À COCHER

- ☐ Chauffage décrit
- ☐ Ventilation observée
- ☐ Installation électrique à vérifier
- ☐ Factures ou contrats demandés

NOTES ET POINTS À CONFIRMER

Diagnostics, énergie et risques à l'adresse

Demandez les diagnostics disponibles avec leur date et leur périmètre. Le DPE décrit une performance estimée selon une méthode réglementaire ; il ne remplace pas l'examen de vos futurs usages ni la lecture des caractéristiques du bâtiment. Pour certains logements mis en vente, un audit énergétique complète le DPE. France Rénov' explique les cas concernés et le rôle de ce document. Si un achat suppose des travaux, lisez ses scénarios comme une aide à la discussion, puis faites étudier votre projet réel. Ne transformez pas une classe énergétique ou un coût indicatif en promesse de facture future ou de prix de chantier.

L'état des risques doit être lu à l'échelle de la parcelle et avec les informations remises pour la vente. L'outil public Géorisques permet de chercher une adresse et de préparer des questions sur les risques réglementés. Un résultat générique au niveau communal n'est pas une description suffisante d'une maison précise. Dater la consultation et vérifiez les pièces officielles avec le notaire. Si un document manque, inscrivez simplement qu'il reste à obtenir. Ce carnet ne certifie aucun diagnostic : il vous aide à demander la bonne pièce au bon interlocuteur et à distinguer ce que la visite révèle de ce que seul un examen qualifié peut établir.

- DPE lu avec sa date et son contexte.

-
- État des risques du bien précis.
 - Documents manquants consignés.

FICHE PRATIQUE

Documents à suivre

Marquez reçu, à demander ou sans objet ; faites confirmer la liste applicable.

1. Quels diagnostics ai-je reçus et à quelle date ?

2. Quel risque ou périmètre doit être clarifié à l'adresse ?

3. L'audit énergétique est-il concerné par cette vente ?

GRILLE DE DÉCISION

Document	Reçu	À demander
Diagnostics applicables		
Énergie et audit si requis		
État des risques		
Pièces complémentaires		

NOTES ET POINTS À CONFIRMER

Travaux passés et travaux imaginés

Distinguez les travaux déjà réalisés de ceux que vous voudriez faire. Pour les premiers, demandez leur chronologie, les factures, les autorisations éventuelles et les garanties disponibles. Une belle finition peut être récente sans indiquer la nature du support. Pour les seconds, décrivez exactement l'usage recherché : ouvrir une cuisine, aménager une dépendance, isoler une pièce ou modifier une façade. Vérifiez séparément la règle d'urbanisme, la faisabilité technique et le coût. Service-Public.fr rappelle qu'une déclaration préalable ou un permis peut être nécessaire selon le projet ; un certificat d'urbanisme peut renseigner sur le terrain. Une réalisation voisine n'autorise pas automatiquement la vôtre.

Avant de demander un prix, clarifiez la prestation attendue et ses limites : surfaces, accès, matériaux, finitions, réseaux concernés, délai et aléas possibles. Un devis sommaire ne doit pas être traité comme un prix définitif pour une maison non examinée. Si un défaut semble urgent, demandez une expertise avant d'en faire le cœur d'une négociation. Conservez dans votre carnet deux budgets distincts : ce qui rend la maison utilisable selon votre projet et ce qui relève d'une amélioration souhaitée plus tard. Cette distinction garde la décision lisible lorsque les envies se multiplient pendant la visite.

- Travaux passés et futurs séparés.
- Urbanisme, technique et coût vérifiés chacun.
- Budget indispensable distinct du souhaitable.

FICHE PRATIQUE

Travaux envisagés

La priorité et le coût restent provisoires sans examen ni devis.

1. Quels travaux passés sont documentés ?

2. Quel projet futur dépend d'une autorisation ?

3. Quel devis doit être établi après une visite technique ?

GRILLE DE COMPARAISON

Poste	Priorité	Devis
Mise en sécurité		
Réparation nécessaire		
Amélioration souhaitée		

NOTES ET POINTS À CONFIRMER

Contre-visite : trois questions qui comptent

Une contre-visite n'est pas la répétition de la première. Sélectionnez trois questions capables de changer votre décision ou votre budget. Il peut s'agir d'une trace d'eau, de l'état d'une toiture, d'un droit de passage, d'une pièce mal mesurée ou d'un trajet sous-estimé. Invitez la personne qui partagera l'usage du logement et, lorsque nécessaire, un professionnel indépendant pour la question technique. Reprenez les zones peu vues et demandez les documents promis. Si une réponse reste orale, notez sa formulation et sollicitez un écrit ou une pièce adaptée avant de vous engager.

Revenez à une autre heure si le bruit, l'ombre ou la circulation du quartier importent. Vérifiez que les annexes et équipements annoncés sont effectivement présents et accessibles. À la sortie, marquez chaque point comme résolu, partiellement résolu ou ouvert. Les points ouverts ne sont pas automatiquement rédhibitoires ; ils demandent une décision consciente sur la vérification encore possible. Utilisez la fiche pour préparer un échange avec le notaire, le diagnostiqueur ou l'entreprise, non pour leur substituer votre propre verdict. L'ANIL souligne l'intérêt d'un second regard pour confirmer ou nuancer la première impression.

- Autre heure de visite si utile.

-
- Mesures et annexes revues.
 - Questions classées par décision possible.

FICHE PRATIQUE

Préparer la contre-visite

N'utilisez la liste que pour les points qui influencent votre décision.

1. Quelles sont mes trois questions décisives ?

2. Qui peut répondre à chacune avec compétence ?

3. Quel document devra rejoindre le dossier ?

POINTS À COCHER

- ☐ Autre horaire retenu
- ☐ Questions non résolues relues
- ☐ Mesures utiles prévues
- ☐ Personne compétente identifiée

NOTES ET POINTS À CONFIRMER

Comparer et décider sans effacer l'incertitude

Posez côte à côte les fiches de deux ou trois maisons avec les mêmes rubriques : prix, frais d'acquisition estimés, travaux indispensables, trajets, usage des pièces, documents reçus et questions ouvertes. Une note globale unique masque facilement un défaut important. Préférez quelques commentaires précis : « trajet praticable sans voiture », « toiture à expertiser », « espace de travail insuffisant ». Une maison peut être intéressante malgré un chantier, à condition que ses conséquences soient compatibles avec vos ressources et votre calendrier. Une maison sans travaux apparents peut, à l'inverse, ne pas répondre à vos besoins.

Avant une offre, recopiez sur une dernière page les faits confirmés, les hypothèses à vérifier et les conseils nécessaires. Demandez à votre notaire de préciser la portée des documents de vente et des clauses envisagées ; consultez une banque ou un conseiller financier pour les hypothèses de financement. Conservez l'annonce, les échanges, les diagnostics et les devis datés. Ce carnet aide à conduire une visite et une comparaison ; il n'est ni un diagnostic de bâtiment ni un conseil juridique ou financier individuel. Pour approfondir les étapes d'un achat dans le Saumurois, le guide de projet de la même collection propose une méthode plus longue, sans transformer des chiffres provisoires en certitudes.

- Comparaison à rubriques identiques.
- Faits confirmés et hypothèses séparés.
- Conseils qualifiés demandés avant engagement.

FICHE PRATIQUE

Comparer sans effacer les inconnues

Reportez les critères de même nature pour chaque bien.

1. Quelle maison répond aux critères indispensables ?

2. Quel coût reste une hypothèse et non un devis ?

3. Quelle vérification doit précéder une offre ?

GRILLE DE DÉCISION

Critère	Maison A	Maison B
Usage quotidien		
Budget total		
Incertitudes		
Prochaine vérification		

POUR CONTINUER

Repères consultés pour préparer ce carnet : ANIL, « Achat d'un logement ancien » et « Je vais acheter une maison » ; Géorisques, outil Errial ; France Rénov', « Réaliser un DPE ou un audit énergétique » ; Service-Public.fr, « Autorisations d'urbanisme ». Consultez les versions à jour de ces ressources avant un achat. Une question non résolue n'est pas une faute dans votre fiche : elle devient une vérification à confier à la bonne personne.

NOTES PERSONNELLES
