

Avant d'acheter un appartement

Acheter un appartement, c'est aussi entrer dans une copropriété, avec ses règles, ses charges et son administration. Cette check-list vous aide à préparer les bonnes questions, qu'il s'agisse d'un logement achevé ou d'un projet en construction. Elle ne remplace pas l'examen de votre dossier par des professionnels habilités.

Mis à jour le 4 octobre 2026

Titre du logement

- Obtenir une copie du certificat de titre du logement et vérifier que le propriétaire inscrit correspond au vendeur.
- Vérifier que l'immeuble est soumis à un régime de copropriété enregistré et que le logement dispose de son propre titre.
- Demander un certificat de situation juridique récent pour le logement.
- Vérifier la présence d'hypothèques, y compris une éventuelle hypothèque du promoteur sur l'immeuble, d'oppositions ou de litiges.

Copropriété et règlement

- Obtenir le règlement de copropriété et lire les règles sur la location de courte durée, les travaux, les animaux et l'usage des parties communes.
- Identifier l'administrateur et vérifier que l'assemblée des propriétaires se réunit régulièrement.
- Demander les procès-verbaux des dernières assemblées pour connaître les travaux prévus, les conflits ou les décisions en suspens.
- Confirmer quels éléments sont privatifs (parking, cellier, terrasse) et lesquels sont communs, selon les plans du régime.

Charges et finances

- Demander le montant des charges de copropriété et les dépenses qu'elles couvrent.
- Obtenir de l'administration une attestation indiquant que le vendeur est à jour de ses charges.
- Demander s'il existe un fonds de réserve et si des appels de charges exceptionnels sont votés ou prévus.
- Examiner le dernier budget et les comptes de la copropriété.

Immeuble et logement

- Faire inspecter le logement : humidité, infiltrations, fissures, menuiseries, électricité et plomberie.
- Observer l'état des parties communes : façade, toiture, piscine, ascenseurs, groupe électrogène et citernes.
- Demander le permis de construire de l'immeuble et vérifier que les niveaux construits correspondent à ce qui a été autorisé.

Projet en construction

- Vérifier l'identité juridique du promoteur et son droit sur le terrain du projet.
- Si un classement Confotur est annoncé, demander le document et faire confirmer par votre avocat que le logement est couvert.
- S'assurer que le contrat décrit le logement, les finitions, les conditions de livraison et les conséquences d'un retard.
- Lier les paiements à l'avancement réel du chantier, vérifié par un professionnel indépendant.

Contrat et paiement

- Avant de verser tout acompte, inclure dans la promesse de vente des conditions liées au résultat des vérifications.
- Payer par des moyens traçables, sur un compte du vendeur ou du promoteur identifié dans le contrat.
- Demander à votre avocat une estimation des impôts et frais d'acquisition, ainsi que des étapes d'inscription du transfert.

Informations générales, qui ne constituent pas un avis juridique.

Demander une vérification : <https://terrenascheck.com/fr/demande/>